

UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA DE DERECHO



**LA Oponibilidad Registral y la Exclusión del
Compromiso de Contratar como Acto no Inscribible**

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE

ABOGADO

AUTOR

RODOLFO IRIGOIN FERNANDEZ

ASESOR

Abog. MANUEL ALEJANDRO MALLQUI LUZQUIÑOS

Chiclayo, 2019

DEDICATORIA

A Dios Todopoderoso, principalmente, no solo por concederme la vida, sino también por darme la salud y las fuerzas para que cada día trabaje en pro de conseguir mis propósitos.

A mis padres Paulino y María, por su amor, paciencia y apoyo incondicional en cada momento de mi existencia, y además por haberme otorgado la oportunidad impagable de cursar estudios superiores.

A mis hnos y, en especial, a mi hno Manuel por ser un ejemplo de superación y por sus consejos que siempre fueron de enorme ayuda en cada momento difícil que pude atravesar.

A mis amigos y todas aquellas personas que, con un corazón desinteresado, estuvieron a mi lado apoyándome y compartiendo sus conocimientos.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios, quien con su bendición llena siempre mi vida y a toda mi familia por estar siempre a mi lado.

Expreso mi profundo agradecimiento a esta Casa de Estudios y a todos mis maestros por la oportunidad que me brindaron, por sus conocimientos impartidos y por todos sus valiosos consejos que siempre estuvieron presentes durante toda mi etapa de estudiante.

Finalmente, quiero expresar un sincero y enorme agradecimiento al Dr. Manuel Alejandro Mallqui Luzquiños, quien con su paciencia, conocimiento, colaboración permitió el desarrollo de este trabajo.

RESUMEN

La presente tesis aborda el tema referido a la oponibilidad registral y la regulación del compromiso de contratar como un acto no inscribible. Así, tenemos que en cuanto a la posibilidad de inscripción en los Registros Públicos de los contratos preparatorios regulados en el Código Civil (dícese contrato de opción y compromiso de contratar), el ordenamiento jurídico peruano a través de la voluntad legislativa solo ha otorgado al primero de ellos la facultad de acceder al Registro de Propiedad Inmueble, tal como se puede observar en el numeral 2 del artículo 2019° del Código Civil de 1984, excluyendo al compromiso de contratar de la lista numerus clausus de actos inscribibles.

Por lo tanto, en esta investigación efectuamos un análisis desde el plano doctrinal y jurisprudencial sobre la eventual incorporación del compromiso de contratar como acto inscribible de cara a una futura revisión de nuestro Código Civil. Así pues, concluimos que el compromiso de contratar pese a que tiene la misma naturaleza y comparten elementos en común con el contrato de opción, no es amparable su inclusión dentro de los actos inscribibles, en razón a que dicho contrato produce efectos netamente obligacionales. A diferencia de los efectos vinculantes que surgen para una o ambas partes que intervienen en el contrato de opción. En base a esta diferencia sustancial es que el legislador optó por conferir a éste último el carácter de inscribible en el Registro. Además, queda claro que el otorgamiento de inscripción registral al compromiso de contratar alteraría el Sistema Registral en la medida que se daría apertura a una brecha a través de la cual otros actos jurídicos que siendo de índole meramente obligacional, reclamarían también ser considerados. Ello iría en contra de la finalidad misma del Registro que consiste en publicitar aquellos actos que por su transcendencia frente a terceros, requieren gozar de oponibilidad registral.

PALABRAS CLAVES: contratos preparatorios, contrato de opción, compromiso de contratar, oponibilidad registral, transcendencia frente a terceros.

ABSTRACT

This thesis deals with the subject referred to registration effectiveness and the regulation of the commitment to contract as a non-registrable act. Thus, we have that in terms of the possibility of registration in the Public Registries of the preparatory contracts regulated in the Civil Code (said option contract and commitment to hire), the Peruvian legal system through the legislative will has only granted the first of them the power to access the Real Property Registry, as can be seen in paragraph 2 of article 2019 of the Civil Code of 1984, excluding the commitment to contract the list of *numerus clausus* registrable acts.

Therefore, in this investigation we carry out an analysis from the doctrinal and jurisprudential level on the eventual incorporation of the commitment to hire as an inscribable act for a future revision of our Civil Code. Thus, we conclude that the commitment to contract, even though it has the same nature and shares common elements with the option contract, is not covered by the inclusion of registrable acts, due to the fact that said contract produces clearly obligational effects. Unlike the binding effects that arise for one or both parties involved in the option contract. Based on this substantial difference is that the legislator chose to confer on the latter the character of registrable in the Registry. In addition, it is clear that the granting of registration registration to the commitment to contract would alter the Registry System to the extent that it would open to a breach through which other legal acts that being of a purely obligational nature, would also claim to be considered. This would go against the purpose of the Registry itself, which is to publicize those acts that due to their importance to third parties, require registration effectiveness.

KEYWORDS: preparatory contracts, option contract, commitment to contract, registrability, transcendence against third parties.

ÍNDICE

DEDICATORIA	II
AGRADECIMIENTO	III
RESUMEN	IV
ABSTRACT.....	V
ÍNDICE	VI
INTRODUCCIÓN	IX
CAPÍTULO I LOS CONTRATOS PREPARATORIOS FRENTE AL RÉGIMEN JURÍDICO DE OPONIBILIDAD REGISTRAL.....	12
1.1. Generalidades.....	12
1.1.1. Acto jurídico.....	12
1.1.2. Obligaciones.....	13
1.1.3. Contrato.....	15
1.2. Contratos preparatorios.....	18
1.2.1. Definición.....	18
1.2.2. Características.....	21
1.2.2.1. El contrato preparatorio como contrato autónomo	21
1.2.2.2. El contrato preparatorio como contrato provisional	22
1.2.2.3. El contrato preparatorio como contrato de ejecución diferida	22
1.2.3. Efectos jurídicos del contrato preparatorio	23
1.2.4. Marco legal de los contratos preparatorios.....	23
1.2.4.1. Antecedentes	23
a) El Código Civil de 1852	23
b) El Código Civil de 1936	25
c) El Código Civil de 1984	26

1.2.4.2. Clases de contratos preparatorios	27
a) Compromiso de contratar	27
• Definición del compromiso de contratar	27
• Plazo máximo del compromiso de contratar.....	29
• Injustificada negativa a celebrar el contrato definitivo	30
b) Contrato de opción	31
• Definición del contrato de opción	31
• Plazo máximo del compromiso de contratar.....	32
1.2.5. Utilidad práctica de los contratos preparatorios	32
1.2.6. La oponibilidad registral de los contratos preparatorios.....	34
CAPÍTULO II EL COMPROMISO DE CONTRATAR Y EL CONTRATO DE OPCIÓN FRENTE AL SISTEMA REGISTRAL PERUANO.....	37
2.1. Los principios del Sistema Registral Peruano	38
2.1.1. Principio de Publicidad	41
2.1.2. Principio de legitimación	45
2.1.3. Principio de fe pública registral.....	48
2.1.4. Principio de prioridad preferente.....	52
2.2. Semejanzas y Diferencias entre el Compromiso de Contratar y el Contrato de Opción.....	53
2.3. La seguridad jurídica del compromiso de contratar.....	55
CAPÍTULO III EL SISTEMA <i>NUMERUS CLAUSUS</i> DE LOS ACTOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO Y LA POSIBLE INCORPORACIÓN DEL COMPROMISO DE CONTRATAR	62
3.1. Actos inscribibles, según el artículo 2019° del Código Civil	62
3.1.1. Actos que derivan de las relaciones entre particulares.....	69
3.1.2. Actos relacionados con la descripción física del predio.....	71

3.1.3. Actos que versan sobre predios sometidos a una regulación jurídica especial.....	72
3.1.4. Actos originados de los procesos urbanísticos y de saneamiento, normados por leyes especiales	73
3.1.5. Limitaciones que tienen incidencia sobre el derecho del propietario, establecidas como cargas	74
3.2. Exposición de Motivos del Código Civil de 1984, referido al artículo 2019°	76
3.3. Sistema de <i>Numerus Clausus</i> de los Actos Inscribibles en el Perú	79
3.4. Posiciones doctrinarias del amparo del compromiso de contratar por el régimen de oponibilidad registral	81
3.5. Análisis de Jurisprudencia del Tribunal Registral.....	83
3.6. Criterios registrales para la exclusión del compromiso de contratar	88
3.6.1. Criterio de tipicidad	91
3.6.2. Criterio de legalidad.....	92
CONCLUSIONES	94
BIBLIOGRAFÍA	97
ANEXOS	106

ÍNDICE DE TABLA

TABLA 1: El compromiso de contratar como acto no inscribible	84
TABLA 2: Distinción entre el compromiso de contratar y el contrato de opción	85
TABLA 3: El contrato de opción como un acto inscribible, en comparación con el compromiso de contratar.....	87

INTRODUCCIÓN

En la práctica jurídica cuando los individuos se presentan ante Registro con el propósito de inscribir sus títulos, lo hacen buscando que la situación jurídica subjetiva, contenida en dicho título, tenga protección legal a través de la oponibilidad *erga omnes* que produce la publicidad jurídica registral. Sin embargo, no siempre se logra dicho cometido; ya sea por deficiencias de la documentación, por contrariedad con las normas legales o con el propio registro, o porque no gozan de la calidad de actos inscribibles en el registro.

Deteniéndonos en analizar el contenido del artículo 2019, inciso 1), del Código Civil se advierte que se consideran como actos inscribibles aquellos “*que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles*”. Así pues, como podemos ver, por regla general los llamados a inscribirse son los actos de carácter real, mientras que de manera excepcional también se podrían inscribir actos de carácter personal, pero solo aquellos que calcen en los demás supuestos mencionados taxativamente en el artículo referido.

Ahora bien, un caso llamativo lo encontramos en los dos tipos de contratos preparatorios regulados en nuestro Código Civil: el contrato de opción y el compromiso de contratar (tipos contractuales que sirven para preparar una contratación definitiva dentro de un tiempo determinado), que a nivel del derecho

comparado, en los códigos que los regulan se les atribuyen la denominación “contrato preliminar” (artículo 1351 del Código Civil de Italia de 1942); “promesa” de contrato (artículos 2244 y ss. del Código Civil Federal de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 1611 del Código Civil de Colombia; artículo 410 del Código Civil de Portugal; y Artículo 22 del *Code des Obligations* de Suiza); y en el Código Civil Peruano de 1984 se ha optado por usar la denominación “contratos preparatorios”.

Retomando lo que veníamos señalando, en cuanto al registro de los contratos preparatorios en nuestro Ordenamiento, el legislador solo ha otorgado al primero (Contrato de Opción), la posibilidad de acceder al registro, tal como se puede observar en el inciso 2 del artículo 2019° Del Código Civil de 1984, excluyendo al compromiso de contratar de la lista *numerus clausus* de actos inscribibles.

Sobre el particular, el Tribunal Registral en la Resolución No. 046-2016-SUNARP-TR-A ha señalado que *“Siendo que mediante el compromiso de contratar no se transfiere ni modifica algún derecho real del predio y dado que no se encuentra contemplado como acto registrable en el artículo 2019 del Código Civil, no constituye un acto inscribible”*.

Como se puede, notar el registrador considera que en el contrato de opción se generan efectos de derecho potestativo y estado de sujeción, en el sentido de que se produce una afectación a la esfera jurídica de un sujeto por la decisión unilateral de otro, por lo que la decisión (ejecución de la opción) es la que consolida el contrato definitivo, siendo materia de inscripción siempre y cuando este tenga efectos reales.

Esta decisión legislativa de exceptuar al compromiso de contratar de la lista de actos inscribibles ha generado en el plano doctrinal posiciones divergentes. Por un lado hay quienes argumentan que no se entiende la razón por la cual el legislador peruano ha separado al compromiso de contratar de los actos inscribibles. Añadiendo que la discriminación que se hace del compromiso de contratar, responde a una mera voluntad legislativa, y consecuentemente a una actividad

automática por parte del registrador que al momento de calificar los títulos se circunscribe únicamente a aplicar criterios de tipicidad y legalidad, sin llevar a cabo un análisis de fondo. Consecuentemente, se afirma que la privación del acceso al Registro del compromiso de contratar puede acarrear una serie de problemas para los intereses de las partes contratantes, afectando con ello la seguridad jurídica que trae consigo la oponibilidad *erga omnes* que otorga la publicidad registral. Es por ello que en esta tesis apuntamos dar respuesta a la siguiente interrogante: ¿Por qué la exclusión del compromiso de contratar como acto no inscribible, deberá mantenerse inalterable en aras de que solo accedan al Sistema Registral aquellos actos que por su naturaleza y vocación de oponibilidad requieren amparo legal mediante su inscripción?. Consideramos importante determinar las razones jurídicas que avalen la posición adoptada por el legislador del Código Civil del 1984, a fin de contrarrestar aquellas posiciones que buscan cueste lo que cueste la regulación del compromiso de contratar como un acto inscribible.

Esta tesis lo hemos estructurado de la siguiente manera: en el primer capítulo nos enfocaremos a analizar los contratos preparatorios frente al régimen jurídico de oponibilidad registral. En el segundo capítulo efectuaremos un análisis comparativo entre el compromiso de contratar y el contrato de opción para determinar la razón que justifica la inscripción de este último. Y finalmente, en el tercer capítulo, revisaremos el sistema *numerus clausus* de los actos inscribibles en el Registro y la posible incorporación del compromiso de contratar, pasando por indagar en la jurisprudencia registral y los criterios por los cuales se considera el contrato de compromiso de contratar como un acto no inscribible.

EL AUTOR

CAPÍTULO I

LOS CONTRATOS PREPARATORIOS FRENTE AL RÉGIMEN JURÍDICO DE OPONIBILIDAD REGISTRAL

1.1. Generalidades

Antes de abordar el tema de los contratos preparatorios, es necesario referirnos a determinadas nociones previas, que coadyuvarán para una mejor comprensión del tema a tratar en este capítulo.

1.1.1. Acto jurídico

En primer lugar, es preciso aludir al concepto de acto jurídico, el cual según el artículo 140^{o1} del Código Civil, es concebido como la manifestación de voluntad que tiene por objeto el crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica. Ese sentido, podemos notar que se trata del despliegue de la voluntad derivada de una o

¹ CÓDIGO CIVIL PERUANO de 1984, artículo 140°.- “*El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere: 1.- Agente capaz. 2.- Objeto física y jurídicamente posible. 3.- Fin lícito. 4.- Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.*”

varias personas, mediante la cual se producen determinadas consecuencias de relevancia jurídica.

A nivel doctrinario, ORREGO ACUÑA sostiene que cuando hablamos de acto jurídico nos estamos refiriendo a “la declaración o manifestación de voluntad, sancionada por el Derecho, destinada a producir efectos jurídicos queridos por su autor o por las partes, que pueden consistir en crear, modificar, transferir, transmitir o extinguir derechos y obligaciones”². Afirmación, que va de la mano con la noción de acto jurídico recogida en nuestra norma civil, en la cual se resalta el origen voluntario del acto jurídico, desplegado con el propósito de producir consecuencias en el ámbito jurídico.

Ahora bien, la norma civil exige el cumplimiento de ciertos requisitos para el acto jurídico puede ser considerado válido y pueda surtir efectos. A tenor del artículo citado estos requisitos de validez de todo acto jurídico son los siguientes: se requiere la participación de personas capaces; el objeto del acto debe ser física y jurídicamente posible; se exige que tenga un fin lícito y que se celebre observando las formalidades que establezca la ley para cada acto.

1.1.2. Obligaciones

En segundo lugar, es necesario definir qué se entiende por “obligación” en el derecho civil contractual. Debemos partir considerando que las obligaciones surgen de relaciones jurídicas a través de las cuales una persona adquiere el compromiso de llevar a cabo una determinada prestación en beneficio de la otra.

Al respecto, el autor DE RUGGIERO sostiene que el término obligación se puede concebir de manera amplia como aquel vínculo o sujeción de la persona, no

² ORREGO ACUÑA, Juan Andrés. *Teoría del Acto Jurídico*, 2017 [Ubicado el 20. VI 2017].
Obtenido en:
file:///C:/Users/Josu%C3%A9/Downloads/Teor%C3%ADa%20del%20Acto%20Jur%C3%ADdico.pdf, p. 6.

importando el origen de la obligación, pudiendo incorporarse dentro del concepto de obligación, aquellas obligaciones de carácter moral y carácter jurídico. Siendo pues, estas últimas aquellas que se originan de relaciones personales y que tiene contenido patrimonial³.

Por su parte, EMILIANI ROMÁN, citando a COLIN Y CAPITANT, afirma que la obligación es una necesidad jurídica por efecto de la cual una persona está sujeta, respecto de otra, a una prestación positiva o negativa, es decir a un hecho o a una abstención⁴.

A su vez, DÍEZ PICAZO y GULLÓN consideran a la “obligación” como aquella situación bipolar integrada por deudor y acreedor. En la cual, el acreedor viene a ser el titular de un derecho subjetivo (derecho al crédito), que le adjudica la potestad de exigir al deudor lo que por éste es debido (prestación). Asimismo, en caso de incumplimiento, el acreedor está investido de una serie de facultades para defender sus intereses. Por otro lado, el deudor es el sujeto de un deber jurídico, al cual se le impone la observancia de un comportamiento debido y, en caso contrario, tendrá que tolerar las consecuencias de incumplimiento⁵.

Como se puede apreciar, a nivel doctrinario hay muchas definiciones de obligación. No obstante, todas tienden a considerar a ésta como un vínculo o relación jurídica entre un acreedor y un deudor para el cumplimiento de una prestación por este último.

Asimismo, debemos añadir que dentro de estas relaciones jurídicas es posible encontrar obligaciones recíprocas o unilaterales. Las primeras tienen lugar cuando

³ DE RUGGIERO, Roberto. *Instituciones de Derecho Civil*, Tomo II, Madrid, Instituto Editorial Reus, 1944, p. 5.

⁴ Cfr. EMILIANI ROMÁN, Raimundo. *Conferencias de Obligaciones*, Bogotá, Editorial Temis, 1980, p. 3.

⁵ Cfr. DÍEZ-PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio. *Sistema de Derecho Civil*, Vol. II, Madrid, Editorial Tecnos, 1985, p. 175.

hay una correspondencia de prestaciones, es decir, cada parte de la relación jurídica se obliga a ejecutar cierta prestación a favor de la otra, en otras palabras, cada sujeto es a la vez acreedor de una prestación (de una obligación bilateral) y deudor (de la otra obligación bilateral) de otra prestación; en cambio, se hablará de obligaciones unilaterales cuando solo una de las partes se compromete a la ejecución de una prestación a favor de la otra⁶.

Ahora bien, una clasificación tradicional de las obligaciones es aquella que parte desde la naturaleza de la prestación y pueden ser: de dar; de hacer; o de no hacer⁷. En las obligaciones de dar, la persona obligada debe entregar un determinado bien a favor de otra, como sucede en los contratos de compraventa. En las obligaciones de hacer, la persona obligada se compromete a realizar un determinado acto a favor de la otra parte, como ocurre en los contratos de locación de servicios. Y, en las obligaciones de no hacer, la persona obligada se abstiene de realizar un determinado acto, como sucede en un contrato de distribución cuando el distribuidor se obliga a no realizar operaciones en determinados mercados reservados para otros distribuidores⁸.

1.1.3. Contrato

En tercer lugar, debemos abordar la definición de “contrato”, el cual es un término polisémico⁹, dado que se le puede dar diversas acepciones; sin embargo nos

⁶ Cfr. CASTILLO FREYRE, Mario. “Sobre las obligaciones y su clasificación”, *Revista Themis*, N° 66, Diciembre 2014, p. 211.

⁷ Cfr. CASTILLO FREYRE, Mario, Op. Cit., p. 211.

⁸ *Ibíd*em, p. 212.

⁹ El término contrato es uno polisémico en tanto no presenta un único significado sino más bien varias acepciones. El contrato puede ser entendido como supuesto de hecho, como relación jurídica, como texto o como reglamento. Así, por ejemplo, cuando se hace referencia a la firma o celebración de un contrato, se entiende a éste como supuesto de hecho, es decir, como un acto o hecho concreto, al que la ley califica como un acuerdo logrado entre dos o más partes. Cuando se hace referencia a la resolución de un contrato se entiende a éste como relación jurídica que vincula a las situaciones jurídicas subjetivas de las que son titulares las partes. Cuando se hace referencia a la claridad o falta de claridad del contrato, se entiende a éste como texto, vale decir, como un conjunto de cláusulas o estipulaciones. Y

interesa abordar, brevemente, el estudio del contrato entendido como acto o supuesto de hecho.

En ese sentido, el contrato es una manifestación específica (y concreta) de la categoría general (y abstracta): negocio jurídico. *“El contrato entra en la categoría más amplia del acto de autonomía privada o negocio jurídico, o sea del acto mediante el cual el sujeto dispone de la propia esfera jurídica”*¹⁰. Así pues, el contrato, en tanto negocio jurídico, es un instrumento de ejercicio de la autonomía privada, es decir, un instrumento por medio del cual las partes establecerán las reglas que permitirán la satisfacción de sus intereses, pero hay que precisar que el único género de relaciones sobre las cuales el contrato incide (constituyéndolas, regulándolas, extinguiéndolas), es el de las relaciones jurídicas patrimoniales¹¹.

Por su parte, el Artículo 1351º del Código Civil, concibe al contrato como *“(…) el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial”*¹². Como podemos apreciar los rasgos distintivos del contrato son: en primer lugar, debe existir un acuerdo, entendido como la coincidencia de declaraciones de voluntad: oferta y aceptación¹³; en segundo lugar, es necesario que haya dos o más partes, entendidas éstas no como personas sino como centros de

cuando se hace referencia al compromiso que se deriva del contrato, se entiende a éste como reglamento, es decir, como el conjunto de reglas que las partes se han impuesto así mismas y que deberán observar para la satisfacción de sus respectivos intereses. Cfr. CASACIÓN N° 4442-2015, IX Pleno Casatorio Civil, Corte Suprema de Justicia de la República, Diario Oficial “El Peruano” del 18 de enero de 2017, p. 7669.

¹⁰ BIANCA, Massimo. *Derecho Civil. El contrato*, traducido por Fernando Hinestrosa y Edgar Cortés, 1ª ed, Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2007, p. 24.

¹¹ Cfr. CASACIÓN N° 4442-2015, Op. Cit., p. 7669.

¹² CÓDIGO CIVIL PERUANO de 1984, artículo 1351º, en referencia a la noción del contrato señala que: *“El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial”*.

¹³ Sobre ello, el autor sostiene que el acuerdo que exige el contrato, no debe entenderse como la convergencia de las voluntades internas de las partes contratantes, sino como la coincidencia de las declaraciones de voluntad, materializadas mediante la oferta y la aceptación. Cfr. FERRI, Luigi. *Lecciones sobre el Contrato. Curso de Derecho Civil*, Traducido por Nélvar Carreteros Torres, 1ª ed., Lima, Editorial Grijley, 2004, pp. 4-6.

intereses¹⁴; y, en tercer lugar, se debe perseguir una finalidad la cual puede consistir en crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

Ahora bien, qué debemos entender por patrimonialidad de la relación jurídica que se ha de crear, regular, modificar o extinguir. Cuando hablamos de una relación jurídica patrimonial¹⁵, estamos aludiendo a aquella relación que versa o son relativos a patrimonios o bienes, es decir tienen contenido de índole económico, otorgando una utilidad que es susceptible de presentar un valor pecuniario¹⁶.

En tal sentido, podemos inferir a partir de lo señalado en nuestra norma civil que un acuerdo mediante dos o más sujetos regulen relaciones jurídicas que no posean un contenido patrimonial, no podrá ser considerado como un contrato. Asimismo, es preciso señalar que se debe reducir el concepto de contrato a un documento en el que se estatuyen los derechos y obligaciones de las partes, dado que el documento en sí, solo es *“el soporte físico en el que se puede representar un contrato, pero muchos contratos no requieren de una formalidad especial para ser válidos”*¹⁷.

Por citar un ejemplo, el contrato de compraventa se puede celebrar tanto en forma escrita como verbal, no importando si dicha compraventa versa sobre bienes inmuebles o muebles, o cual sea su valor. Sólo será necesario que las partes se pongan de acuerdo respecto del bien que se va a vender y el precio. Lo mismo ocurre con muchos contratos, como el arrendamiento, la locación de servicios, el

¹⁴ Las partes contractuales entendidas como “centro de intereses”, prescinden de los sujetos, identificando a la “parte contractual” con la posición de interés que se contrapone a otra posición de interés. Ver en BIANCA, Massimo. *Derecho Civil. El contrato*, traducido por Fernando Hinestrosa y Edgar Cortés, 1ª ed., Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2007, p. 24.

¹⁵ El carácter patrimonial de la relación jurídica se contrapone con el carácter extrapatrimonial que también puede tener dicha relación. Así pues, las relaciones jurídicas extrapatrimoniales tienen una naturaleza subjetiva y tienen como principal característica la ausencia de valoración pecuniaria. Ver en BRITO GONZALÉZ, Manuel Sebastián. *El daño moral y los criterios para la determinación de su indemnización*. Tesis para optar el grado abogado, Ecuador, Universidad del Azuay, 2013, pp.29-30

¹⁶ Cfr. BRITO GONZALÉZ, Manuel Sebastián, Op. Cit., p. 30.

¹⁷ NORTHCOTE SANDOVAL, Crithian. “¿Qué es el contrato de opción y el compromiso de contratar?”, *Actualidad Empresarial*, N° 284, Agosto 2013, VIII-2.

comodato, etc¹⁸. Sin embargo, por otro lado, hay otros tipos de contratos para los cuales el legislador ha previsto que para su celebración se debe seguir con una formalidad, como ocurre con la donación de bienes inmuebles, la adopción, el suministro a título gratuito, la fianza, etc., en caso contrario, si no se cumple con la formalidad¹⁹ establecida, dichos contratos incurrirían en una causal de nulidad²⁰.

Ahora bien, es pertinente acotar que aun no habiendo una disposición legal que obligue a celebrar el contrato siguiendo cierta formalidad, es necesario que haya al menos un documento en el cual se determinen las condiciones y características de las prestaciones a las que cada parte se compromete, para que de esa manera haya un soporte físico, un medio probatorio a través del cual se pueda establecer en qué momento se ha llegado a cumplir o incumplir con las obligaciones estatuidas.

1.2. Contratos preparatorios

1.2.1. Definición

Ahora adentrándonos en el tema que nos interesa desarrollar, debemos indicar que en la tipología contractual podemos encontrar dos tipos de contratos: contratos preparatorios y contratos definitivos²¹. Ambos tipos contractuales están en estrecha relación, dado que el contrato preparatorio es:

“[el] que fija condiciones y compromisos preliminares para la posterior celebración de un contrato definitivo, de forma tal que el contrato preparatorio no genera los efectos que se buscan con el contrato definitivo, sino que solo obliga a las partes

¹⁸ IBÍDEM, p. VIII-2.

¹⁹ Un resumen doctrinal respecto de la formalidad en el contrato con amplias referencias bibliográficas se encuentra en IBÁÑEZ VÁSQUEZ, Luis E.. “La escritura pública como medio ad solemnitatem en el contrato de compraventa de inmuebles en el sistema jurídico peruano”, *Revista In Crescendo*, N° 2, Noviembre 2015, pp. 70-74.

²⁰ Cfr. TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. *Causales de nulidad del acto jurídico*, 2014, [ubicado el 20. VI 2017], obtenido en file:///C:/Users/Josu%C3%A9/Downloads/10746-42664-1-PB.pdf, p. 76.

²¹ Doctrinariamente también se le conoce con el nombre de precontrato, contrato preliminar, antecontrato, contrato de contratar, etc. La Comisión Revisora del Código Civil la acogió, inicialmente, con el nombre de promesa de contratar, para, finalmente, denominarla, desde su primer Proyecto, como lo hace el artículo citado: compromiso de contratar. Ver en DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. *El Contrato en General. Comentarios a la Sección Primera del libro VII del Código Civil*, Vol. XV, Lima, Fondo Editorial de la PUCP, 1996, p. 50.

*a culminar posteriormente con las gestiones y otros acuerdos que se requieran para darle forma al contrato definitivo*²².

Como se puede apreciar, la finalidad del contrato preparatorio es proyectar situaciones jurídicas, obligando a las partes a celebrar *a posteriori* un contrato, denominado contrato definitivo. Ahora bien, a nivel doctrinario se han propuesto tres teorías que se dirigen a definir al contrato preparatorio: la Teoría Tradicional, la Teoría de la Base del Contrato y la Teoría del *Iter Contractus*²³.

La primera teoría, ha sido defendida por autores como CASTÁN TOBEÑAS, el cual concibe al contrato preparatorio *“(...) como un contrato perfecto y obligatorio que tiene por fin asegurar la celebración de un determinado contrato futuro (...)”*²⁴. Siguiendo la misma línea, el jurista COVIELLO, citado por el autor CASTAN TOBEÑAS, afirma que se trata de *“(...) un contrato que tiene por objeto un futuro contrato obligatorio”*²⁵. De igual manera, el profesor italiano MESSINEO, argumenta que el contrato preparatorio:

*“(...) constituye un ulterior aspecto del fenómeno de la formación progresiva del contrato; dicho aspecto es tal en el sentido especial de que, mediante el preliminar, los efectos jurídicos normales del contrato no se producen todos inmediatamente, se producen tan sólo algunos, porque las partes lo quieren así. En todo lo demás, el preliminar es un contrato común; y como tal, exige que concurran todos los requisitos de los contratos”*²⁶.

En suma, esta teoría básicamente considera que el contrato preparatorio es un acuerdo de voluntades a través del cual las partes contractuales adquieren la obligación de celebrar un nuevo contrato dentro de un plazo determinado.

²² NORTHCOTE SANDOVAL, Cristhian. “Los contratos preparatorios y las arras”, *Actualidad Empresarial*, N° 242, Noviembre 2011, VIII-2.

²³ Cfr. MISARI ARGANDOÑA, Carlos Manuel, Op. Cit., p. 10.

²⁴ IBÍDEM, p.10.

²⁵ CASTAN TOBEÑAS, José. *Derecho Civil Español, Común y Foral*, Vol. III, Madrid, Editorial Reus, 1944, pág. 331.

²⁶ MESSINEO, Francesco. *Doctrina General del Contrato*, Lima, Ara Editores, 2007, pág. 313.

La segunda teoría, ha sido avalada por el autor ROCA SASTRE, citado por DIEZ PICAZO, el cual denomina al contrato preparatorio como “contrato de promesa” y manifiesta que en este “(...) *existe ya todo el contrato principal o definitivo, pero sólo en germen, en síntesis, en sus directrices o elementos básicos (...) el llamado contrato futuro es el mismo precontrato, pero desenvuelto, concretado y desarrollado*”²⁷. En ese sentido, esta postura considera que el contrato preparatorio configura un “contrato base”, mediante el cual las partes se comprometen a desarrollar a futuro dicho contrato base.

Finalmente, la tercera teoría defendida por el autor DE CASTRO, citado por MISARI ARGANDOÑA, propone la distinción de dos etapas: la primera fase equivale a “*la promesa de contrato, en la que se conviene el contrato proyectado y se atribuye a las partes la facultad de exigirlo*”²⁸, la cual funciona con cierta independencia porque tiene causa propia²⁹; y la segunda fase, que equivale a la entrada en vigor del contrato, la que comienza con “*la exigencia del cumplimiento de la promesa, mediante el ejercicio de facultad de exigir por la parte a quien tal facultad le haya sido atribuida o por cualquiera de las partes, si se ha atribuido a ambas indistintamente*”³⁰. Así pues, se hace notar que esta postura concibe al contrato preparatorio como una fase preliminar de un *iter negocial* que puede terminar en la relación contractual definitiva.

Ahora bien, el destacado jurista peruano DE LA PUENTE Y LAVALLE, comentando al Código Civil de 1984, afirma que el contrato preparatorio debe ser entendido “como un acuerdo de declaraciones de voluntad en virtud del cual los declarantes se obligan a celebrar en el futuro un contrato que tenga las características establecidas

²⁷ DIEZ PICAZO, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, Vol. I, Madrid, Editorial Tecnos, 1988, pág. 220.

²⁸ MISARI ARGANDOÑA, Carlos Manuel, Op. Cit., p. 11.

²⁹ Cfr. GÓMEZ MARTÍNEZ, Carlos. *Precontrato. Diferencias con el contrato de opción. Efectos del incumplimiento precontractual*, 1992 [ubicado el 20. VI 2017]. Obtenido en: http://ibdigital.uib.es/greenstone/collect/cuadernosFacultadDerecho/index/assoc/Cuaderno/s_1992v0/18p171.dir/Cuadernos_1992v018p171.pdf, p.173.

³⁰ IBÍDEM, p. 11.

en los artículos 1351 y 1402 de dicho Código, o sea un contrato que crea, regula, modifica o extingue una relación jurídica obligacional”³¹. Con lo cual se hace notar que la norma civil se ha inclinado por la Tesis Tradicional del Contrato Preparatorio.

1.2.2. Características

A continuación abordaremos el análisis de las distintas características que identifican al contrato preparatorio: autónomo, provisional y de ejecución diferida.

1.2.2.1. El contrato preparatorio como contrato autónomo

En palabras del profesor DE LA PUENTE Y LAVALLE la autonomía del contrato preparatorio radica en que “(...) *se mantiene distinto del contrato definitivo y se caracteriza por fijar previamente el contenido de este contrato, sin perder su propia identidad*”³². En ese mismo sentido, el profesor italiano MESSINEO afirma que

*“el contrato preliminar se distingue netamente del contrato definitivo por el hecho de que no produce un efecto diverso y mayor que el de la obligación de concluir un contrato futuro (ésta es la prestación debida), mientras que el contrato definitivo obliga ya a la prestación que se podría llamar sustancial, esto es, determina la adquisición o la constitución del derecho en el acreedor y, por lo tanto, es suficiente para la adquisición o la constitución de dicho derecho”*³³.

Por tal motivo, es que también se dice que es un contrato principal, puesto que existe válidamente desde el mismo instante en que las partes la celebran de acuerdo con la ley, sin que dicha subsistencia pueda llegar a afectarse por la circunstancia de que el contrato definitivo no llegue a perfeccionarse; cosa distinta será el análisis de los

³¹ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. “El Contrato en General” en *Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil*. Tomo II. 2ª edición, Lima, Palestra Editores, 2003, p. 165.

³² DE LA PUENTE Y LAVALLE, Op. Cit., p. 167.

³³ MESSINEO, Francesco. *Doctrina General del Contrato*, Lima, Ara Editores, 2007, p. 324.

hechos originarios del no perfeccionamiento y de sus consecuencias (caso fortuito, incumplimiento, perjuicios, etc.)³⁴.

1.2.2.2. El contrato preparatorio como contrato provisional

Su provisionalidad radica en su carácter temporal, que se entiende en el hecho de que se trata de un contrato:

“(...) sujeto al plazo pactado por las partes (...) u otorgado por el ofertante (...) que dicho sea de paso, debe ajustarse al plazo máximo que cada ordenamiento jurídico prescribe y que para el caso peruano no debe exceder el plazo máximo legal de un año, (...). De otro lado es preciso señalar que el carácter provisional de este tipo de contratos puede terminar con dos supuestos, el primero de ellos es que se llegue a celebrar el contrato definitivo, con lo cual se habría cumplido el objeto del Contrato Preparatorio y la obligación de hacer devendría en cumplida; mientras que el segundo supuesto se traduciría en que cumplido el plazo pactado en el Contrato Preparatorio para la firma del definitivo (respetando los máximos plazos legales de cada ordenamiento), ninguna de las partes se requiera el cumplimiento (...) o el optante decida no celebrar el contrato definitivo (...), salvo renovación del Contrato Preparatorio, en cuyo caso estas podrán efectuarse tantas veces lo crean conveniente las partes, pero sin exceder en cada oportunidad el máximo legal”³⁵.

En resumidas cuentas, se puede apreciar de las citas efectuadas que el rasgo provisional de este contrato tiene razón de ser en el hecho de que prepara la celebración de un contrato posterior entre las mismas partes.

1.2.2.3. El contrato preparatorio como contrato de ejecución diferida

Se señala que se trata de un contrato de ejecución diferida en razón a que mediante él, las partes deciden obligarse a efectuar prestaciones de hacer en un plazo diferido. En otras palabras, esta característica se debe al hecho de que *“(...) el cumplimiento de la prestación se suspende en el tiempo hasta que cualquiera de las partes*

³⁴ Cfr. OVIEDO ALBÁN, Jorge. *Apuntes sobre el contrato bilateral de promesa en el derecho privado colombiano*, 2003 [Ubicado el 20. VI 2017]. Obtenido en: http://vniversitasjuridica.javeriana.edu.co/UserFiles/Descargas/ediciones/106/18_Oviedo.pdf, p.628.

³⁵ Cfr. MISARI ARGANDOÑA, Carlos Manuel, Op. Cit., p. 22.

*requiera a la otra a cumplir con la celebración del contrato definitivo (...)*³⁶. Así pues, el contrato preparatorio generará un compromiso para que dentro de cierto plazo se llegue a celebrar un contrato definitivo, lo cual impone a las partes la obligación de desplegar una actividad de cooperación para que se cumpla con tal objetivo.

1.2.3. Efectos jurídicos del contrato preparatorio

Debemos manifestar que los efectos jurídicos de los contratos preparatorios estarán supeditados a la postura que se tome en torno de las teorías expuestas en el acápite anterior referido a la definición de contrato preparatorio. En ese sentido, la Teoría Tradicional considera que la consecuencia primordial que se origina es la obligación a contratar; por su parte la Teoría de la Base del Contrato sostiene que el contrato preparatorio sentará las líneas del futuro contrato y mediante él se contraerá la obligación de desenvolverlas en el momento oportuno; por otro lado, la Teoría *del lter contractus* afirma que el efecto del contrato preparatorio será la proyección de un contrato definitivo y la entrada en vigor del mismo³⁷.

Ahora bien, consideramos que el principal efecto que se genera con la celebración del contrato preparatorio es la creación de obligaciones de hacer, tal como se puede inferir de la Casación 4154-06, en la cual se señala que mediante los contratos preparatorios se preparará “(...) *la celebración de un contrato definitivo y en el cual las partes se obligan a hacer todo cuanto esté de su parte para que se concrete la celebración* (el subrayado es nuestro)”³⁸.

1.2.4. Marco legal de los contratos preparatorios

1.2.4.1. Antecedentes

a) El Código Civil de 1852

³⁶ IBIDEM, p. 22.

³⁷ Cfr. ARAUJO, María; y RAMONDA, Margarita. *Algunas cuestiones en torno al contrato preliminar*, 2010 [Ubicado el 20. VI 2017]. Obtenido en: <http://www.cideci.org/revista/index.php/trabajos/article/viewFile/105/148>, p. 109.

³⁸ Casación N° 4154-06-SANTA, Sala Civil Transitoria, del 03 de Julio del 2007.

En este cuerpo legal de clara influencia francesa, se reguló solo una modalidad de contrato preparatorio: Promesa de Compraventa. El cual fue incluido dentro de la regulación concerniente al contrato de compraventa. En específico en este Código Civil -que dicho sea de paso es reconocido en razón a su larga vigencia que tuvo en nuestro ordenamiento legal - la referida Promesa de Compraventa estuvo regida desde el artículo 1333 hasta el artículo 1339, “(...) *la misma que como su nombre indicaba era una promesa recíproca de compraventa, sin que se llegara a constituir una venta propiamente dicha (...)*”³⁹. Textualmente, en el artículo 1333 se señalaba lo siguiente: “*La promesa recíproca de compraventa es obligatoria, desde que convienen las partes acerca de la cosa y precio; pero no es venta, no transfiere el dominio, ni el riesgo o provecho, al comprador*”⁴⁰.

A su vez, desde el artículo 1334 al 1337 se alude a asuntos complementarios que podía implicar la celebración de la modalidad contractual denominada Promesa de Compraventa. Así pues, en el artículo 1334 se regula el tema de arras, estableciéndose que “*Si en la promesa se da alguna cantidad por arras, cualquiera de las dos partes puede revocar su consentimiento, perdiendo las arras el que las dio, y devolviéndolas dobladas el que las recibió*”⁴¹. Por su parte, en el artículo 1335, el legislador previó la situación referida a “*Si en la promesa recíproca de compra venta, se acordó alternativamente, o cumplir el convenio, o pagar una multa determinada en su cantidad; pagada esta, cesa la obligación de cumplir lo prometido*”⁴². En el artículo subsiguiente se menciona que cuando el acuerdo no fue alternativo el que rehusare cumplir, vencido el tiempo designado en el convenio para la venta, será obligado a cumplir el contrato, al pago de la multa; y al de las costas del juicio; pero no será responsable de daños y perjuicios. Sin embargo, en virtud al artículo 1337, se dejó abierta la posibilidad a que la persona a cuyo favor se debía

³⁹ MISARI ARGANDOÑA, Carlos Manuel, Op. Cit., p. 36.

⁴⁰ CÓDIGO CIVIL DE 1852, 2015 [Ubicado el 07.XI.2017], obtenido en: http://blog.pucp.edu.pe/blog/conciliacion/wp-content/uploads/sites/76/2015/06/Codigo_civil_de_1852.pdf, p. 106.

⁴¹ IBÍDEM, p. 106.

⁴² IBÍDEM, p. 106.

pagar la multa, podía renunciar a ésta y reclamar la indemnización de daños y perjuicio. Por otro lado, en los artículos 1338 y 1339 se reguló lo concerniente al plazo de la Promesa de Compraventa, estableciéndose que en caso de que el bien sea inmueble el plazo máximo era de 3 años y si se trataba de un bien mueble el tiempo dentro del cual se tenía que efectuar la venta era de 1 año⁴³.

b) El Código Civil de 1936

A diferencia del código precedente que tenía influencia francesa, *“tanto en relación a su organización como a su contenido”*⁴⁴, el Código Civil de 1936 se inclinó por tomar como referencia el proyecto de unificación franco – italiano.

Así pues, en este cuerpo legal del mismo modo como ocurrió en el Código Civil de 1852, se incluyó al contrato preparatorio dentro del apartado que regulaba la compraventa, pero solamente se desarrolló en dos artículos, el artículo 1392⁴⁵ y 1393⁴⁶.

El doctrinario, OLAECHEA, citado por MISARI ARGANDOÑA, en la Exposición de motivos del Código Civil de 1936, respecto del artículo 1392 señala que:

“En lugar de introducir un artículo análogo al francés, hemos imitado la manera legislativa del Proyecto de unificación franco-italiano de obligaciones y contratos.

⁴³ CÓDIGO CIVIL PERUANO de 1852, artículo 1338.- *“En la promesa se designara el tiempo dentro del cual deba verificarse la venta. Este tiempo no puede pasar de tres años, si la cosa es inmueble o derecho sobre inmueble, ni de un año si es mueble. Si no hay plazo convencional, se entiende fijado el que se designa en este artículo. Art. 1339. Vencido el plazo convencional, o en su defecto legal, sin que se haya realizado la venta, ni pedidos judicialmente el cumplimiento de la promesa por alguna de las partes; quedan estas, en adelante, libres de toda obligación”.*

⁴⁴ MISARI ARGANDOÑA, Carlos Manuel, Op. cit., p. 36.

⁴⁵ CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1936, artículo 1392.- *“El convenio por el cual una persona promete vender o comprar a otra, alguna cosa, por un precio y en un plazo determinados, produce los efectos de la compraventa, desde que el coestipulante declare en el plazo fijado, su voluntad de comprar o vender”.*

⁴⁶ IBÍDEM, artículo 1393.- *“En la promesa de comprar o vender, se designará el plazo. Este plazo no puede pasar de dos años, si la cosa es inmueble, o derecho sobre inmueble, ni de un año si es mueble. Si no hay plazo convencional se entiende fijado el que designa este artículo”.*

Este procedimiento simplifica las cosas porque al disponer la ley que la promesa unilateral de comprar o vender se torna compra-venta desde que el coestipulante comunica su voluntad de comprar o de vender, ha declarado implícitamente pero inequívocamente, que la promesa sinalagmática se asimila a la venta⁴⁷.

Como se puede notar, lo regulado en este Código Civil se asemeja a lo que hoy conocemos como contrato de opción- dado que a diferencia de lo regulado en el Código Civil de 1852 que alude a la *promesa recíproca* de compraventa-; en este más bien se hace mención a una *promesa unilateral* de vender o comprar a otra, recayendo en la voluntad del denominado coestipulante, la declaración de comprar o vender dentro del plazo estipulado, conforme al artículo 1393.

c) El Código Civil de 1984

El contexto de los inicios de la década de los 80', traducida en cambios de índole económica y social, propició que el legislador de aquel entonces introduzca una gama de variantes en el ámbito jurídico, especialmente en la rama referida a regulación de los contratos.

Así pues, por primera vez el legislador creyó oportuno regular a los contratos preparatorios en un acápite aparte, a diferencia de los anteriores Códigos que lo incluyeron dentro del apartado referido a la compraventa⁴⁸. Así pues, en el Título V de la Sección Primera: Contratos en General, del Libro VII: Fuentes de las Obligaciones, se reglamentaron dos modalidades de contratos preparatorios: el compromiso de contratar y el contrato de opción.

⁴⁷ OLAECHEA Y OLAECHEA, Manuel A.. Exposición de motivos del Libro Quinto del Código Civil Peruano, Lima, Librería e Imprenta Gil S.A., 1936, pág. 243.

⁴⁸ La posibilidad de preparar la celebración de un contrato también fue admitida por el Código abrogado. Sin embargo, de acuerdo con lo regulado en sus artículos 1392 y 1393, solo se ocupó de esta posibilidad en el régimen de la compraventa. A diferencia del abrogado, el Código Civil vigente se ocupa del tema en el régimen del contrato en general, entendiendo que los contratos preparatorios pueden estipularse con la finalidad de preparar la celebración de cualquier contrato definitivo. Ver en BOLAÑOS VELARDE, Víctor. "Compromiso de contratar" en *Código Civil Comentado por los 100 Mejores Especialistas*, Tomo VII, 1ª ed., Gaceta Jurídica S.A., Lima, 2004, p. 429.

1.2.4.2. Clases de contratos preparatorios

Como ya se mencionó en el apartado anterior, el legislador incluyó dentro de la gama de contratos típicos a dos clases de contratos preparatorios: el compromiso de contratar y el contrato de opción, los cuales serán desarrollados brevemente a continuación:

a) Compromiso de contratar

- Definición del compromiso de contratar

De los doce artículos que conforman el Título V del Código Civil, referido a los Contratos Preparatorios, los 5 primeros artículos (del artículo 1414 al 1418) regulan el primer contrato preparatorio típico, denominado compromiso de contratar.

El autor BARBOZA BERAÚN, lo define como:

“una especie del género contrato preparatorio, cuyo objeto, en definitiva, es servir de medio para preparar otro contrato (el contrato objetivo, final, definitivo o target), cualquiera sea su propósito. Este carácter preparatorio, como su nombre lo indica, es una característica consustancial a este tipo de contrato, pues se celebra para asegurar la celebración de otro contrato y, en tal sentido, es preparatorio de este otro contrato: el definitivo”⁴⁹.

En ese mismo sentido, LAVALLE ZAGO afirma que el Compromiso de Contratar es:

“(…) un medio de preparar situaciones jurídicas destinadas a producir consecuencias para un momento posterior. Las partes están facultadas para exigir la celebración del contrato definitivo, ya que por medio de este no se posterga la ejecución del futuro contrato, sino que se concreta su constitución”⁵⁰.

Por su parte, NORTHCOTE SANDOVAL concibe al compromiso de contratar como aquel contrato mediante el cual dos o más personas se obligan a celebrar con

⁴⁹ BARBOZA BERAÚN, Eduardo. “Algunos apuntes sobre el compromiso de contratar” en *Libro de Homenaje a Felipe Osterling Parodi*, Vol. 1, 1ª ed., Lima, Palestra Editores, 2008, p. 720.

⁵⁰ LAVALLE ZAGO, Eduardo. *Contratos. Contratos en General de Acuerdo al Código Civil Peruano* (1984), Lima, Ediciones jurídicas, 1991, p. 238.

posterioridad un contrato definitivo. Así lo define el Código Civil en su artículo 1414°.- *Compromiso de contratar. Por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo*⁵¹. Debe tenerse en cuenta que no se trata de un acuerdo sin efectos o que no revista ninguna responsabilidad legal. El compromiso de contratar es un contrato y la obligación que se genera de él, que es la de celebrar el contrato definitivo, es plenamente exigible⁵². Como podemos percibir todas las definiciones de los autores citados coinciden en la idea de que se trata de un verdadero contrato, cuya finalidad radica conseguir la celebración de un contrato posterior el cual tiene la calidad de definitivo.

A su vez, en el artículo 1415° se añade que para que el compromiso de contratar tenga la calidad de válido y exigible deberá incluir por lo menos los elementos esenciales del contrato definitivo. Y ello se determinará teniendo en cuenta el tipo de contrato definitivo que se pretende llevar a cabo, por ejemplo, si el contrato definitivo es un contrato de compraventa, sus elementos esenciales estarían conformados por el bien y el precio. Con lo cual, bastará con que las partes se hayan puesto de acuerdo en el bien a ser vendido y el precio que se deberá pagar. Todos los demás elementos, como forma de pago, fecha y lugar de entrega del bien, ya no son esenciales pues se regulan por normas supletorias del Código Civil y no requieren de un pacto expreso de las partes. De la misma manera, si se celebra un compromiso de contratar para la posterior celebración de un contrato de mutuo, el compromiso deberá establecer el monto a ser prestado. El plazo del mutuo no es un elemento esencial pues el Código Civil dispone en forma supletoria que el plazo es de treinta días. Tampoco será necesario establecer si se cobrarán intereses compensatorios o moratorios, ni la tasa aplicable, pues el mismo código establece también por defecto que el contrato de mutuo genera intereses y que a falta de acuerdo, se computarán aplicando la tasa de interés legal⁵³. En ese sentido, será

⁵¹ CÓDIGO CIVIL, artículo 1414.- *“Por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo”*.

⁵² NORTHCOTE SANDOVAL, Cristhian. “¿Qué es el contrato de opción y el compromiso de contratar?”, *Actualidad Empresarial*, N° 284, Agosto 2013, VIII-2.

⁵³ NORTHCOTE SANDOVAL, Cristhian, Op. Cit., p. VIII.2.

pues necesario evaluar la concurrencia de los elementos esenciales del tipo de contrato definitivo, a fin de que no se altere la validez del compromiso de contratar.

- **Plazo máximo del compromiso de contratar**

El artículo 1416° del Código Civil señala lo siguiente *“El plazo del compromiso de contratar debe ser determinado o determinable. Si no se estableciera el plazo, éste será de un año”*⁵⁴.

Antes de entrar a analizar este artículo, debemos señalar previamente que el plazo como tal constituye una modalidad del acto jurídico que incide en la eficacia del mismo. Asimismo, *“Cabe identificarse como conformantes del plazo un término inicial, desde el que empieza a computársele, y un término final, con el que concluye el cómputo”*⁵⁵.

A su vez, tenemos dos tipos de plazo, el plazo de naturaleza suspensiva y el plazo de naturaleza resolutoria. Cuando se trata del primero de ellos, *“el acto jurídico, el contrato, aunque celebrado válidamente, es ineficaz; tendrá que verificarse el plazo estipulado como suspensivo para que surtan sus efectos”*⁵⁶. Por otro lado, cuando hablamos del segundo tipo, *“la verificación del plazo resolutorio, el vencimiento de su término final acarrea la ineficacia, la extinción, de la relación jurídica creada por el acto”*⁵⁷.

Ahora bien, en el caso del compromiso de contratar el tipo de plazo al que alude en el artículo 1416° es de carácter resolutorio, en el sentido de que *“la obligación de celebrar el contrato definitivo, la de cooperar mediante la aceptación de la oferta que*

⁵⁴ CÓDIGO CIVIL PERUANO de 1984, artículo 1416.- *“El plazo del compromiso de contratar debe ser determinado o determinable. Si no se estableciera el plazo, éste será de un año”*.

⁵⁵ BOLAÑOS VELARDE, Víctor. “Plazo del compromiso de contratar” en *Código Civil Comentado por los 100 Mejores Especialistas*, Tomo VII, Primera Edición, Gaceta Jurídica S.A., Lima, 2004, p. 444.

⁵⁶ BOLAÑOS VELARDE, Víctor, Op. Cit., p. 444.

⁵⁷ IBÍDEM, p. 444.

*se reciba, resulta exigible hasta antes del vencimiento del plazo*⁵⁸, es decir la relación jurídica emanada de la celebración del compromiso de contratar quedará resuelta una vez que se haya cumplido el plazo.

Además, el artículo en mención señala que el plazo determinado o determinable, ello se debe entender que en el primer caso:

*“el término final del plazo puede estar establecido en el momento de la celebración del compromiso de contratar, o puede definirse por un evento posterior al contrato; evento que, al determinar un plazo, necesariamente se verificará. En el segundo caso, el plazo resolutorio determinable, al celebrar el compromiso de contratar, los contratantes tendrían que estipular el evento que permitirá establecer su término final”*⁵⁹.

Así pues, el legislador ha dejado en manos de las partes contractuales fijar el plazo que estimen más acorde con sus intereses. Estableciendo también que a falta de estipulación de un plazo, éste se entenderá que es de un año. Asimismo, en el artículo 1417° se regula la renovación del compromiso de contratar, señalado que *“El compromiso de contratar puede ser renovado a su vencimiento por un plazo no mayor que el indicado como máximo en el artículo 1416° y así sucesivamente”*⁶⁰.

- **Injustificada negativa a celebrar el contrato definitivo**

El artículo 1418° indica que *“La injustificada negativa del obligado a celebrar el contrato definitivo otorga a la otra parte alternativamente el derecho a: 1.- Exigir judicialmente la celebración del contrato. 2.- Solicitar se deje sin efecto el compromiso de contratar. En uno u otro caso hay lugar a la indemnización de daños y perjuicios”*⁶¹. Como podemos apreciar, en el caso del compromiso de contratar,

⁵⁸ IBÍDEM, p. 444.

⁵⁹ IBÍDEM, p. 444.

⁶⁰ CÓDIGO CIVIL PERUANO de 1984, artículo 1417.- *“El compromiso de contratar puede ser renovado a su vencimiento por un plazo no mayor que el indicado como máximo en el artículo 1416 y así sucesivamente”*.

⁶¹ CÓDIGO CIVIL PERUANO de 1984, artículo 1418.- *“La injustificada negativa del obligado a celebrar el contrato definitivo otorga a la otra parte alternativamente el derecho a: 1.- Exigir*

solamente *“el hecho de la inejecución total de la prestación debida no basta para que se configure la hipótesis del incumplimiento. Conforme a lo regulado por el artículo que estamos comentando, la inejecución de la prestación tiene que ser injustificada para que se configure el incumplimiento”*⁶².

Ahora bien, ello nos puede llevar a reflexionar qué se puede entender por negativa injustificada o en su defecto cuándo estaríamos ante el caso de una negativa justificada. La respuesta a esta interrogante es básicamente casuística. Sin embargo, a pesar de que su determinación tendrá que hacerse en el caso concreto, podemos advertir la presencia de un común denominador: la aplicación del principio de la buena fe⁶³.

b) Contrato de opción

• Definición del contrato de opción

El otro contrato preparatorio regulado en el Código Civil es el contrato de opción, en el artículo 1419⁶⁴ se indica que *“Por el contrato de opción, una de las partes queda vinculada a su declaración de celebrar en el futuro un contrato definitivo y la otra tiene el derecho exclusivo de celebrarlo o no”*.

En esa misma línea, NORTHCOTE SANDOVAL define al contrato de opción como aquel contrato mediante el cual:

“una persona se obliga a celebrar un contrato definitivo con otra persona a la cual se le otorga el derecho de optar o decidir, precisamente, la celebración del contrato definitivo. Es decir, el optante o persona que tiene el derecho de opción, es quien decidirá si se celebra o no el contrato definitivo, en tanto que la

judicialmente la celebración del contrato. 2.- Solicitar se deje sin efecto el compromiso de contratar. En uno u otro caso hay lugar a la indemnización de daños y perjuicios”.

⁶² BOLAÑOS VELARDE, Víctor, Op. Cit., p. 451.

⁶³ IBÍDEM, p. 451.

⁶⁴ CÓDIGO CIVIL PERUANO de 1984, artículo 1419.- *“Por el contrato de opción, una de las partes queda vinculada a su declaración de celebrar en el futuro un contrato definitivo y la otra tiene el derecho exclusivo de celebrarlo o no”*.

*otra parte está obligada ya desde un inicio a celebrar el contrato apenas el optante ejerza su derecho de opción en las condiciones y plazos acordados*⁶⁵.

Por su parte, BIANCA define al contrato de opción como el contrato preparatorio que atribuye a una de las partes el derecho de constituir la relación contractual final mediante una propia declaración de voluntad. Agrega este autor que en la previsión normativa (artículo 1331° del Código Civil Italiano) la declaración de la parte vinculada se considera como propuesta irrevocable por cuanto concierne a la ineficacia de la revocación y a la persistente eficacia de la declaración, aun si ocurre la muerte o la incapacidad sobreviniente del declarante⁶⁶. Así pues, en el contrato de opción, una de las partes estará obligada a celebrar el contrato definitivo en tanto que la otra tendrá la facultad de decidir si se celebra o no⁶⁷.

Asimismo, igual que el compromiso de contratar, también se exige que el contrato de opción se estipule los elementos necesarios del contrato definitivo, al respecto el artículo 1422°⁶⁸ señala que *“El contrato de opción debe contener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo”*.

- **Plazo máximo del compromiso de contratar**

Respecto del plazo del contrato de opción y su renovación no hay diferencia con lo regulado para el compromiso de contratar, quedando en manos de los contratantes la fijación del plazo y a falta de éste se entenderá que el plazo es de un año.

1.2.5. Utilidad práctica de los contratos preparatorios

La importancia de estos contratos radica en la necesidad de proteger transacciones que por diversas circunstancias se prevé realizar en el futuro. Así pues, la vida social

⁶⁵ NORTHCOTE SANDOVAL, Cristhian, Op. Cit., p. VIII.3.

⁶⁶ Cfr. BIANCA, Massimo, Op. Cit., p. 267.

⁶⁷ Cfr. NORTHCOTE SANDOVAL, Cristhian, Op., Cit. p. VIII.3.

⁶⁸ CÓDIGO CIVIL PERUANO de 1984, artículo 1422.- *“El contrato de opción debe contener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo”*.

y económica continuamente nos presenta circunstancias en las cuales no es deseable o posible la celebración de un determinado contrato, pero es deseable y posible la celebración de un contrato en virtud del cual se prepare la celebración en el futuro de otro con carácter definitivo, es decir, se cree la obligación de celebrar ese contrato en el futuro, bien sea a cargo de una parte o de ambas⁶⁹.

Ahora bien, los obstáculos o inconvenientes que se pueden presentar para la celebración de un contrato en un momento determinado pueden obedecer a distintas razones, ya sean de tipo económico, de tipo material o de tipo jurídico; cualquiera sea la naturaleza de dichos obstáculos que en la práctica se presenten, pueden de alguna manera ser superados a través de la celebración de un contrato preparatorio⁷⁰.

El autor MISARI ARGANDOÑA, respecto de la utilidad de los contratos preparatorios señala que:

“estos contratos “son utilizados por las personas y empresarios que requieren salvaguardar la realización de una transacción en la posterioridad (...) que por razones específicas no pueden celebrar el contrato definitivo de manera inmediata, o que por razones de territorialidad, ley aplicable en el tiempo, beneficios tributarios, u otras razones, las partes prefieren diferir la celebración del contrato definitivo, pero asegurando desde ya que celebrarán dicho contrato”⁷¹.

Es obvia la utilidad que tienen los contratos preparatorios en el tráfico comercial, dado que son muchas las personas que hacen uso de estas figuras contractuales para asegurar negocios que desean concretar a posterioridad. Sin embargo, no debe pasar inadvertido que pese a la utilidad mencionada de estos contratos, también acarrear ciertos riesgos en cuanto a la consecución del objetivo en sí que buscan. Tal como lo mencionamos en el desarrollo conceptual de los contratos preparatorios; éstos generan obligaciones inter partes de celebrar el contrato definitivo propuesto.

⁶⁹ Cfr. ROCHA DÍAZ, Salvador. *El Contrato de Promesa*, 2014 [Ubicado el 07. XI 2017].
Obtenido en: <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/juridica/article/view/10667/9743>, p. 622.

⁷⁰ IBIDEM, p. 622.

⁷¹ MISARI ARGANDOÑA, Carlos Manuel, Op. cit., p. 24.

Sin embargo, el problema surge cuando las partes desisten o ya no quieren llevar a cabo tal contrato. Bueno, en el caso del contrato de opción se puede decir que existe una mayor seguridad, en la medida que puede generar efectos jurídicos vinculantes, ya sea para una o ambas partes, no pudiendo éstas retractarse de la celebración del contrato definitivo, más aún si se procede a su inscripción en Registros Públicos. Pero, caso distinto es lo que ocurre con el compromiso de contratar, el cual no se puede inscribir en Registros Públicos y además sólo generan efectos jurídicos meramente potestativos para las partes, es decir dependerá de sus voluntades si se celebra o no el contrato definitivo. El riesgo es mayor como se puede avizorar en el uso de la figura jurídica del compromiso de contratar, ya que existe una incertidumbre sobre la celebración del contrato definitivo.

1.2.6. La oponibilidad registral de los contratos preparatorios

A fin de desarrollar este apartado, es útil que previamente dejemos claro lo que se entiende por oponibilidad registral. Así pues, partiendo desde nuestro Código Civil vemos que se trata de un principio registral recogido en el artículo 2022°, el cual señala que *“para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común”*⁷².

En palabras de BARBOZA DE LAS CASAS, la oponibilidad desde el punto de vista registral *“puede implicar la primacía total o parcial de una determinada situación jurídica frente a otra”*⁷³. Ese mismo autor añade que:

⁷² CÓDIGO CIVIL PERUANO de 1984, artículo 2022.- *“Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común”*.

⁷³BARBOZA DE LAS CASAS, Gerson. “La oponibilidad de derechos en general: una reconstrucción teórica”, *Actualidad Jurídica*, N° 267, Febrero 2016, p. 20.

“Del recuento doctrinal y legal del fenómeno de la oponibilidad, podemos arribar a concebir a la oponibilidad como la primacía de una situación jurídica frente a otra -y que opera, necesariamente, en el plano de los efectos jurídicos-, bajo ciertos criterios que el ordenamiento jurídico establece y que se sustentan, esencialmente, en la apariencia jurídica y la cognoscibilidad (buena fe en sentido subjetivo)”⁷⁴.

Como se puede apreciar, la oponibilidad a través del Registro implica una situación de preferencia del acto jurídico inscrito con anterioridad, siendo tal acto susceptible de ser opuesto frente a cualquier tercero. En ese mismo sentido, el autor ARATA SOLIS, comentando el artículo 2022° del Código Civil, sostiene que:

“una de las primeras inquietudes que surgen de la lectura del artículo bajo comentario es la referida a si, por su ubicación dentro del Título referido al Registro de la Propiedad Inmueble, la figura de la oponibilidad de lo inscrito frente a lo no inscrito, así como la figura inversa correspondiente -la inoponibilidad de lo no inscrito frente a lo inscrito- solo opera respecto de conflictos de derechos que se presenten con relación a bienes inmuebles y, a lo sumo, por afinidad, con respecto a conflictos similares en el caso de bienes muebles”⁷⁵.

El mismo autor, añade que:

“La respuesta, desde una perspectiva exclusivamente sistemática y literal pareciera ser afirmativa, pero una interpretación integral y funcional debe llevarnos a considerar que la oponibilidad, al igual que el principio de legitimación o el de fe pública registral, son principios que conciernen a los efectos de cualquier inscripción en alguno de los distintos Registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos. (el subrayado es nuestro)”⁷⁶.

Finalmente, el mismo autor citado en el párrafo anterior, afirma que la oponibilidad y, en consecuencia, la inoponibilidad, no se pueden considerar equivalentes a la eficacia o ineficacia de los hechos que generan las situaciones y relaciones jurídicas, sino que más bien conciernen al denominado valor relativo que frente a terceros

⁷⁴ IBIDEM, p. 20.

⁷⁵ ARATA SOLIS, Moisés. “Principio de Oponibilidad” en *Código Civil Comentado por los 100 Mejores Especialistas*, Tomo X, 1ª ed., Lima, Gaceta Jurídica, 2004, p. 448.

⁷⁶ ARATA SOLIS, Moisés, Op. Cit., p. 448.

tienen las titularidades derivadas no solo de los contratos o de los negocios jurídicos sino, en general, de los distintos hechos jurídicos que las pueden producir⁷⁷.

Por su parte, HUANCA QUISPE, en relación al artículo 2022 del Código, señala que *“la oponibilidad (...) está destinada (...) a determinar el derecho de preferencia y de exclusión de un derecho real respecto a otros derechos reales que se le opongan”*⁷⁸.
Prosigue este autor, indicando que en virtud de ello:

*“Se puede presumir que lo que no aparezca en los asientos registrales, no existe en la realidad jurídica, disminuyendo así considerablemente las posibilidades de fraudes y engaños pues los efectos contra terceros comienzan desde el instante de la presentación del título al Registro Público”*⁷⁹.

En ese sentido, es preciso señalar que en cuanto a la oponibilidad registral de los contratos preparatorios, tal como ya lo venimos adelantando en párrafos anteriores, en nuestro ordenamiento jurídico solamente al contrato de opción se le ha otorgado el privilegio de integrar la lista de actos inscribibles en el Registro, tal como se puede apreciar en el artículo 2019 del Código Civil, habiéndose excluido de dicha lista al compromiso de contratar, las razones de esta discriminación por parte del legislador las abordaremos más adelante cuando analicemos la Exposición de Motivos del Código Civil.

⁷⁷ Cfr. IBÍDEM, p. 448.

⁷⁸ HUANCA QUISPE, Gerbert. *Oponibilidad de Derechos Reales. Inidoneidad para probar el mejor derecho de propiedad*, 2013 [Ubicado el 21. VI 2017]. Obtenido en file:///C:/Users/Josu%C3%A9/Downloads/Dialnet-OponibilidadDeDerechosReales-5490736.pdf, p. 21.

⁷⁹ IBÍDEM, p. 21.

CAPÍTULO II

EL COMPROMISO DE CONTRATAR Y EL CONTRATO DE OPCIÓN FRENTE AL SISTEMA REGISTRAL PERUANO

En el presente capítulo abordaremos el análisis de los dos tipos de contratos preparatorios regulados en nuestro Código Civil, de cara a la protección que se le dispensa a cada uno a través de los efectos de oponibilidad que produce la inscripción en el Registro Público.

Al respecto, concordamos con lo que MISARI ARGANDOÑA señala que:

“los derechos de carácter patrimonial regulados en el Código Civil, constituyen el objeto principal del libro de contratos, dada su trascendencia económica en las relaciones de intercambio; no obstante lo cual, resulta evidente que la oponibilidad que ellos puedan detentar en el tráfico generan una serie de reglas de preferencia y exclusión, que hacen de la posesión o el registro, según corresponda, un requisito necesario para cumplir o satisfacer los intereses de sus titulares al fortalecer sus derechos brindándoles la seguridad de que no podrán ser excluidos por otros”⁸⁰.

Así pues, notamos que el legislador ha optado por atribuir efectos de oponibilidad a diversos actos, derechos y contratos, a los cuales les ha brindado la posibilidad de

⁸⁰ MISARI ARGANDOÑA, Carlos Manuel, Op. Cit., pp. 45-46.

acceder al registro con el fin de que ya no solo tengan efectos jurídicos entre partes, sino también puedan ser opuestos *erga omnes* en el tráfico jurídico.

De esta manera, en el Libro IX del Código Civil, se regulan una serie de principios rectores que informan y dirigen la actividad registral en el Perú. A continuación desarrollaremos algunos de ellos.

2.1. Los principios del Sistema Registral Peruano

Antes de abordar lo referido a los principios registrales, debemos en primer lugar, centrarnos a definir lo que se entiende por Registro en el plano jurídico. Así, tenemos que el registro puede ser concebido como un *“centro de información relacionada en torno a un objeto investido de relevancia económica o social”*⁸¹. En ese sentido, el registro puede ser de carácter privado o de carácter público, en razón a la cognoscibilidad de su contenido, es decir según sea manifiesto para generalidad.

Ahora bien, se considerará un registro con carácter privado cuando:

*“(...) resguardan información trascendente que no tiene finalidad pública, es decir que sólo servirían a un grupo reducido de personas y en atención a ello, carecen del elemento “publicidad” propiamente dicho, esto es, sea en términos de necesidad administrativa o materialidad. Es un registro privado, el de los deudores o clientes de entidades financieras o de crédito”*⁸².

Por otro lado, se entenderá por registros públicos a aquellos *“entes estatales, que resguardan información para su debida exteriorización, ello, por resultar particularmente útil a la generalidad”*⁸³. Entendiendo esto, podemos notar que:

“la información que resguarda un registro público se vincula inexorablemente a la trascendencia social y/o importancia económica del

⁸¹TAPIA SORIANO, Luis Alberto. *El Registro único de identificación de personas naturales: en registro administrativo*, TESIS para optar el grado de Magíster en Derecho y Ciencia Política con Mención en Civil y Comercial, U.N.M.S.M., 2009, p. 26.

⁸²IBÍDEM, p. 26.

⁸³IBÍDEM, p. 26.

objeto materia de registro; por lo tanto, en este contexto, un objeto es registrable, primero, por ser connaturalmente útil, pero también porque dicha utilidad es valorada sobre otros bienes, resultando jurídicamente relevante que sea resguardada la información de quien ejerce algún derecho sobre dicho bien y/o su tráfico”⁸⁴.

Por tal motivo, en la medida que el registro público es un acopio de información relevante, la publicidad de dicha información se convierte en un mecanismo importante en aras de salvaguardar los intereses de aquellas personas que acuden al registro a fin de dotarles de un valor social intrínseco que es la “seguridad”.

El doctor ARIAS SCHREIBER PEZET, en Exégesis del Código Civil Peruano de 1984, efectúa una diferenciación entre “registros jurídicos” y registros administrativos”. Entre estos dos hay distinguos en cuanto a sus “*efectos y fines, y como directa consecuencia de ello, en el proceso previo para acceder al mismo*”⁸⁵. Ahora bien, en lo que respecta al registro jurídico, ARIAS SCHREIBER, afirma que su principal efecto “*consiste en producir cognoscibilidad general respecto de los terceros, y su finalidad es brindar seguridad jurídica*”⁸⁶. Por otro lado, el denominado Registro administrativo:

“busca archivar determinados datos útiles para la misma Administración y no tanto para los particulares. En este sentido, el primero de ellos genera la posibilidad de conocer las diversas situaciones jurídicas que contiene mientras que el segundo guarda determinada información para sus propios fines”⁸⁷.

Por su parte, el autor español PAU PEDRÓN, citado por ARIAS SCHREIBER PEZET, sobre este tema alega que:

“Los Registros de seguridad jurídica están destinados a los particulares, a dotar de certidumbre a sus relaciones jurídicas. Los Registros de información administrativa están destinados a la Administración, a dotarle

⁸⁴ MOISSET DE ESPANÉS, Luis. *La Publicidad Registral*, Palestra Editores, Lima, 2004, p.112.

⁸⁵ ARIAS SCHREIBER PEZET, MAX. *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*, Tomo II, Jurídica, Lima, 2006, p. 821.

⁸⁶ IBÍDEM, p. 821.

⁸⁷ IBÍDEM, p. 821.

de información para el desarrollo de sus diversas actividades -junto a las clásicas de policía, fomento y servicio público, las modernas de gestión industrial, planificación y arbitraje (...) los Registros de seguridad jurídica son necesariamente públicos-la publicidad es su esencia misma-, mientras que los Registros de información administrativa no son necesariamente públicos-su característica fundamental es el archivo de los datos, pues estos han de servir para la actuación administrativa, no para la actividad de los particulares”⁸⁸.

Ahora bien, habiendo dejado claro el concepto de Registro, nos enfocaremos en los párrafos posteriores a desarrollar los más resaltantes principios del Registro Público Peruano, que a fin de cuentas son:

“Rasgos que informan a un determinado sistema registral y que lo distinguen o asemejan de otros. Pero también son los medios o instrumentos a través de los cuales, en forma mediata o inmediata, se alcanzan los fines de la publicidad jurídica registral; esto es, la seguridad jurídica en sus dos manifestaciones, la estática y la dinámica. Por los principios registrales, en tanto características o rasgos fundamentales que dan forma sustancial a un determinado sistema, no son otra cosa sino las diversas maneras como este sistema de publicidad registral en particular cumple sus fines de seguridad jurídica”⁸⁹.

De esa manera, los principios registrales cumplen un rol preponderante en la medida que constituyen medios para conseguir los fines que pretende el Registro Público, operando de manera mediata como:

“Rectores del conjunto de fases o etapas del procedimiento registral que necesariamente se desarrollan antes de la inscripción y consecuente publicación de una determinada situación jurídica, ya que si bien esta es el fin inmediato del procedimiento registral (inscribir y publicar), obviamente una vez alcanzado se logra automáticamente la seguridad jurídica”⁹⁰.

Y por otra parte, tales principios actúan de forma inmediata *“para alcanzar el fin de seguridad jurídica lo hacen como efectos concretos de la cognoscibilidad general, en tanto efecto material genérico de la publicidad jurídica registral (...), se especifica en aquellos”⁹¹*. Siendo así, a continuación empezaremos con el primer principio que

⁸⁸ IBÍDEM, p. 821.

⁸⁹ IBÍDEM, p. 825.

⁹⁰ IBÍDEM, p. 825.

⁹¹ IBÍDEM, p. 825.

desde nuestro punto de vista es el más fundamental de todo el Sistema Registral Peruano.

2.1.1. Principio de Publicidad

Consideramos iniciar con este principio en virtud a la incuestionable relevancia que tiene en el ámbito registral. Precisamente, sobre el concepto de publicidad el destacado doctrinario peruano ARIAS SCHREIBER PEZET afirma que:

“La publicidad en sentido amplio y general es el conjunto de medios que se emplean para divulgar y extender el conocimiento o noticia de determinadas situaciones o acontecimientos con el fin de hacerlo llegar a todos, de modo que tales situaciones o acontecimientos, en cuanto objeto de publicidad, adquirirán la calidad o estado de públicas, esto es, serán notorias, manifiestas y patentes para todos. Así, la publicidad se opone a la clandestinidad, en tanto la primera supone divulgación y conocimiento, mientras la segunda ocultación y desconocimiento”⁹².

Asimismo, el mismo autor refiere que el objeto de la publicación, es decir, *“aquello que es materia de publicación, puede ser, en principio, cualquier clase de acontecimiento, y la divulgación del mismo busca principalmente producir un conocimiento efectivo entre las personas hacia quienes va dirigida”⁹³*. Por otro lado, también tenemos a la denominada publicidad en sentido jurídico, que incluye a la publicidad jurídica registral, a éstas les corresponde una conceptualización más estricta.

A menudo en el plano doctrinal se han vertido diferentes definiciones de la publicidad en sentido jurídico y publicidad registral, no obstante todas han optado por mantener rasgos comunes, incluyendo a elementos como:

“la continuidad en la divulgación, el objeto de la misma, que son situaciones jurídicas con cierta trascendencia o relevancia para terceros, la cognoscibilidad general o posibilidad de conocer estas situaciones y la

⁹²ARIAS SCHREIBER PEZET, MAX, Op. Cit., p. 822.

⁹³IBÍDEM, p. 822.

organización de tal divulgación por parte del Estado, como sujeto distinto a aquellos involucrados en la situación publicada”⁹⁴.

Ahora bien, en lo que a nosotros nos concierne, el doctor ARIAS SCHREIBER PEZET define a la publicidad jurídica registral como:

“la exteriorización sostenida e ininterrumpida de determinadas situaciones jurídicas que organiza e instrumenta el Estado a través de un órgano operativo, para producir cognoscibilidad general respecto de terceros, con el fin de tutelar los derechos y la seguridad en el tráfico de los mismos”⁹⁵.

El mismo autor también apunta que pese a que entre la publicidad general y la publicidad jurídica existen elementos básicos comunes, *“en cuanto a la divulgación y conocimiento”⁹⁶*, la diferencia entre ambas radica en el hecho que ésta última no tiene como finalidad la exteriorización y puesta en conocimiento de *terceros “cualquier evento o acontecimiento, sino solo aquellos relevantes para el Derecho en la medida que generan efectos jurídicos con transcendencia hacia terceros”⁹⁷*. Esto significa que solo se procederá a publicar aquellas situaciones jurídicas que en virtud a su naturaleza, *“tienen vocación de oponibilidad (derechos reales, por ejemplo) para hacerles conocidas a la generalidad de personas que no son parte en tales situaciones”⁹⁸*.

Ahora, revisando nuestra legislación encontramos que el principio de Publicidad se encuentra regulado en el Artículo 2012º del Código Civil, el cual textualmente señala que *“Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”⁹⁹*. En ese sentido, se puede entender que este principio persigue como fin:

“(…) preservar un valor de primordial importancia para el ordenamiento jurídico, el valor seguridad, razón por la cual debemos afirmar que no se reduce a tutelar intereses privados, sino a que está en juego el interés

⁹⁴ IBÍDEM, p. 823.

⁹⁵ IBÍDEM, p. 823.

⁹⁶ IBÍDEM, p. 823.

⁹⁷ IBÍDEM, p. 823.

⁹⁸ IBÍDEM, p. 824.

⁹⁹ CÓDIGO CIVIL PERUANO de 1984, artículo 2012.-“Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”.

*público, ya que contribuye a afianzar la paz social y hacer efectivo el valor supremo del ordenamiento, la justicia*¹⁰⁰.

Asimismo, el artículo I del Título Preliminar del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, en su segundo párrafo establece que *“El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo”*¹⁰¹. Como podemos notar, la particularidad de este artículo radica en que hace una precisión más amplia respecto de lo señalado en el artículo 2012 del Código Civil, ya que se resalta que el contenido de las partidas registrales, es decir, los asientos de inscripción, pese a que los terceros no tengan conocimiento real de su existencia, se presume que también les afecta por el solo hecho de encontrarse en el Registro y tener el carácter de información pública¹⁰². Al respecto el autor TORRES MANRIQUE comenta que:

*“Lo que interesa es que haya tenido posibilidad de conocer, y no que haya conocido, es decir, es irrelevante si haya conocido o no. En lo particular, podemos establecer una diferenciación con la notificación judicial porque ésta tiene como objeto poner conocimiento de los interesados el contenido de las resoluciones judiciales (Código Procesal Civil, artículo 155); mientras que la registración basta que se haya podido conocer para que le sea oponible y le afecte”*¹⁰³.

Ahora bien, el T.U.O del Reglamento General de Registros Públicos efectúa una clasificación de la publicación y la divide entre publicidad material y publicidad formal. Por un lado, la publicidad material lo regula en su artículo I del Título Preliminar, estableciendo como ya lo comentamos anteriormente *“respecto a los efectos de los asientos de inscripción, que el contenido de las inscripciones afecta a los terceros*

¹⁰⁰MOISSET DE ESPANÉS, Luis, Op. Cit., p. 43.

¹⁰¹TUO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS, artículo I del TÍTULO PRELIMINAR.- *“El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie. El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo”*.

¹⁰² TORRES MANRIQUE, Fernando Jesús. *Principios Registrales*, Lima, 2011 [Ubicado el 13.XI.2017], obtenido en: ipc.pe/inmobiliario2011/PRINCIPIOS%20REGISTRALES.doc, p. 26.

¹⁰³ IBÍDEM, p. 26.

aun cuando no hayan tenido conocimiento del mismo, por lo que quiere decir que quien contrata a espaldas del Registro asumirá los costos de su falta de diligencia”¹⁰⁴.

Por otra parte, el autor CHICO Y ORTIZ, indica que la publicidad formal consiste en:

(...) en la cognoscibilidad potencial del contenido del Registro para todos los que puedan estar interesados en ello y en los medios utilizados para convertir en actual dicha posibilidad de conocimiento, así como mostrar y probar fuera del Registro el contenido del mismo en un momento determinado (...)”¹⁰⁵.

En igual sentido, el autor TAPIA SORIANO concibe a la publicidad jurídica formal como *“los medios utilizados para alcanzar los fines de la publicidad jurídica material, es decir, los vehículos mediante los cuales se logra acceder a la información del registro, como son: el estudio directo de la información, los extractos y las certificaciones”¹⁰⁶.*

También el artículo II del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, regula la publicidad formal en los siguientes términos:

“El Registro es público, la publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo registral. El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral, salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro”¹⁰⁷.

¹⁰⁴LUNA ESCALANTE, Esbén. *EL TRIBUNAL REGISTRAL EN LOS SERVICIOS DE PUBLICIDAD. A propósito de los precedentes de observancia obligatoria*, 2011 [Ubicado el 13.XI.2017], obtenido en: https://www.sunarp.gob.pe/ECR/archivos/articulos/0001el%20TR%20en%20los%20serv.%20de%20publicidad_Esben%20Luna.pdf, p.11.

¹⁰⁵CHICO Y ORTIZ, JOSÉ MARÍA. *Estudio sobre Derecho Hipotecario*, Tomo II, pág. 1733, citado por LUNA ESCALANTE, Esbén, Op. Cit., p.17.

¹⁰⁶TAPIA SORIANO, Luis Alberto, Op. Cit., p. 34.

¹⁰⁷ TUO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS, artículo II del TÍTULO PRELIMINAR.- *“El Registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo Registra!. El personal responsable del Registro no*

En resumen, en cuanto a la publicad, tenemos que ésta se divide en la publicidad material y formal. A través de la primera, se procederá a dar publicidad a los diversos actos o derechos inscritos; mientras tanto, a través de la publicidad formal, se buscará asegurar que cualquier individuo pueda tener acceso al Registro y le sea posible conocer el contenido de las partidas registrales¹⁰⁸.

2.1.2. Principio de legitimación

En primer lugar, debemos mencionar que cuando nos referimos a la noción de legitimación o legitimidad hacemos referencia a determinada “situación que justifica un determinado actuar (con relevancia jurídica)”¹⁰⁹. La autora COCHELLA DIEZ, en su trabajo “El Supuesto Remedio de la Ley 30313 y otras Supuestas Herramientas en el Registro”, manifiesta que en sentido amplio se entiende por legitimidad a *“la idoneidad de la persona para actuar sobre la cosa o sobre el bien cuando se trata de derechos sobre inmuebles, en tanto este sujeto “legitimado” ostenta alguna titularidad sobre los mismos”*¹¹⁰.

Ahora en el ámbito registral, este principio de encuentra regulado en el Artículo VII del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, en el cual se indica que:

“Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos,

podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro”.

¹⁰⁸ MISARI ARGANDOÑA, Carlos Manuel, Op. Cit., p. 49.

¹⁰⁹ COCHELLA DIEZ, Raffaella. *El Supuesto Remedio de la Ley 30313 y otras Supuestas Herramientas en el Registro*, Trabajo Académico para optar el grado de segunda especialidad en Derecho Registral, Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, 2017, p. 20.

¹¹⁰ IBÍDEM, p. 20.

*mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez*¹¹¹.

Asimismo, se recoge en el artículo 2013° del Código Civil, en los siguientes términos *“El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”*¹¹². En ese sentido, en palabras de MISARI ARGANDOÑA se entiende por este principio que:

*“(…) el contenido de toda inscripción se presume veraz, exacta, cierta, justa y legítima mientras no exista un pronunciamiento administrativo que rectifique su inscripción o que en vía judicial se declare su invalidez, por lo que durante todo el tiempo en que se encuentre vigente la inscripción, esta produce todos sus efectos frente a terceros”*¹¹³.

Por su parte, CHAVEZ BOJORQUEZ, define al principio de legitimación *“como aquel que concede a los asientos registrales una presunción iuris tantum de exactitud de veracidad, la misma que subsistirá mientras no se haya producido una declaración judicial que desvirtúe la situación jurídica inscrita”*¹¹⁴. El destacado doctrinario peruano, GONZALES BARRÓN afirma que *“en efecto el principio de legitimación, o presunción de exactitud de las inscripciones, significa que existe concordancia entre la realidad jurídica y el contenido de las inscripciones”*¹¹⁵. Entendido de esta manera, es aquel principio que:

“nos informa que el contenido de las inscripciones se presume cierto mientras no se declare judicialmente su invalidez o se haya producido su rectificación. Es una presunción “Juris Tantum”, porque es susceptible de ser desvirtuada a través de: declaración de invalidez o rectificación del

¹¹¹ TUO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS, artículo VII del Título Preliminar.- *“Principio de Legitimación. Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez”*.

¹¹² CÓDIGO CIVIL PERUANO de 1984, artículo 2013.- *“El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”*.

¹¹³ MISARI ARGANDOÑA, Carlos Manuel, Op. Cit., p. 51.

¹¹⁴ CHAVEZ BOJORQUEZ, WILLIAM. *La incompatibilidad de los mandatos judiciales con los asientos registrales del Registro de Predios Urbanos, en el alto índice de medidas cautelares en la Zona Registral IX-Sede de Lima*, Tesis para optar el Grado de Maestro en Derecho Notarial y Registral, Universidad Inca Garcilaso De La Vega, 2016, p. 12.

¹¹⁵ GONZALES BARRÓN, Gunther. *Sistema Registral y Contratación Inmobiliaria En la Ley Nro. 30313*, 1° ed., Lima, Ediciones Legales E.I.R.L., 2016.

asiento. Brinda una presunción relativa de exactitud de validez de las inscripciones sólo respecto a los asientos “registrales”, no comprende a los títulos archivados, lo que significa que el titular de un derecho no puede ser privado sin su consentimiento”¹¹⁶.

Por su parte el autor ANAYA CASTILLO define este principio como:

“[aquel] en virtud del cual se presume cierta o exacta la inscripción. De ese modo, legitima al titular para actuar conforme al contenido de la inscripción. Ni más ni menos. Es decir, el efecto legitimador que se desprende de este principio se limita siempre por el propio contenido del asiento registral. De ese modo, siendo un concepto que se ha traído del derecho procesal civil, justifica la razón por la que una persona ejercita un determinado derecho y le permite en su condición de titular registral actuar no solo en el tráfico jurídico sino también en un eventual proceso judicial”¹¹⁷.

El jurista peruano ARIAS SCHREIBER, ya citado anteriormente, en su trabajo exegético del Código Civil manifiesta que el principio de legitimación registral es una figura jurídica en virtud del cual:

“se presume de manera relativa (esto es, admite prueba en contrario) la exactitud (correspondencia entre lo que dice el registro y la realidad) y validez de las inscripciones, y se tutela la llamada seguridad estática, que, según entiende la doctrina, consiste en que el titular de un derecho no puede ser privado del mismo sin su previo consentimiento”¹¹⁸.

Además, es necesario también que mencionemos las características que definen a este principio. En primer lugar, debemos decir que la presunción que se deriva de este principio, tal como ya lo mencionamos antes, es *Iuris Tantum*. El mismo autor citado en el párrafo anterior comenta que “A diferencia de otros sistemas como el australiano, donde este mismo efecto de la inscripción goza de una presunción *iure et de iure*, nuestro sistema admite la posibilidad de que la presunción a la que hemos

¹¹⁶ LÓPEZ PÉREZ, Gorqui. *Nivel de conocimiento del Derecho Registral en autoridades comunales de la Provincia de Maynas*, 2015. *Propuestas de Optimización del Sistema Registral en Maynas*, Tesis para optar el Título Profesional de Abogado, Universidad Nacional De La Amazonia Peruana, 2016, pp. 47-48.

¹¹⁷ ANAYA CASTILLO, Javier. *Cancelación Administrativa de un Asiento Registral Viciado y el Cambio al Principio de Legitimación Registral: Comentarios a la Ley N° 30313*, 2015 [Ubicado el 13.XI.2017], obtenido en: http://www.derechoycambiosocial.com/revista041/CANCELACI%C3%93N_ADMINISTRATIV_A_DE_UN_ASIENTO_REGISTRAL_VICIADO.pdf, p. 36.

¹¹⁸ ARIAS SCHREIBER PEZET, MAX, Op. Cit., p. 855.

*hecho referencia pueda destruirse por prueba en contrario*¹¹⁹. En segundo lugar, se destaca el hecho de que “(...) Existe un alcance amplio de la presunción legitimadora: Se extiende a todo el contenido del asiento registral, lo cual comprende no solo los asientos de inscripción o anotación preventiva, sino también los asientos de presentación (...)”¹²⁰, además en cuanto al titular registral, “(...) la presunción de exactitud se mantiene sin tener en cuenta la buena fe, onerosidad o la forma de adquisición (...)”¹²¹. Finalmente, se produce una convalidación, en la medida que “La inscripción no convalida actos nulos o anulables. Es decir no sana el vicio o la patología que adolece el acto causal de la inscripción”¹²².

En resumen, mediante este principio el titular de un derecho inscrito se hallará legitimado para obrar en concordancia de lo que el propio asiento registral establece, en el sentido de que si por ejemplo, el titular aparece como propietario en el Registro, entonces aquel actuará como tal; y de igual forma si en el registro ostenta la calidad usufructuario, arrendatario, etc.¹²³.

2.1.3. Principio de fe pública registral

Este principio se encuentra consagrado en el artículo VIII del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, en el cual se indica que:

*“La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquellos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales”*¹²⁴.

¹¹⁹ ANAYA CASTILLO, Op. Cit., p. 36.

¹²⁰ IBÍDEM, p. 36.

¹²¹ IBÍDEM, p. 36.

¹²² IBÍDEM, p. 36.

¹²³ ARIAS SCHREIBER PEZET, MAX, Op. Cit., p. 855.

¹²⁴ T.U.O. DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS, artículo VIII del Título Preliminar.- *“PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL. La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales”*.

El artículo 2014° del Código Civil recoge también este principio en los siguientes términos:

“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

Por su parte, el profesor TARAZONA ALVARADO define al principio de fe pública registral como:

“(...) aquel principio que propende a la protección de los terceros de buena fe que adquirieron un derecho sobre la base de la información proporcionada por el Registro y lo han inscrito, aunque el transferente no tenía dicho título o este sea anulado, rescindido o resuelto en mérito de causas que no constan en el Registro”¹²⁵.

En ese mismo sentido, MANZANO SOLANO citado por MISARI, concibe a este principio como aquel *“(...) en virtud del cual el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva de un titular registral es mantenido en la adquisición ‘a non domino’ que realiza, una vez que ha inscrito su derecho con los requisitos exigidos por la ley (...)”¹²⁶.*

Asimismo, la autora CLEMENTE GÁLVEZ, en referencia a este principio alega que se le podría sintetizar en una doble vertiente: así pues por un lado tendríamos a la presunción de exactitud y, por otro lado, a la presunción de integridad. En virtud de la primera:

“La exactitud que se predica del Registro quiere decir que el tercero que adquiere confiado en lo que el mismo publica, lo hace con la extensión y contenido con que aparece en el mismo registrado, siendo mantenido en

¹²⁵ TARAZONA ALVARADO, Fernando. “Algunas Consideraciones sobre el Principio de Fe Pública Registral”, *Fuero Registral*. SUNARP, N 8, Noviembre de 2011, p. 15.

¹²⁶ MISARI ARGANDOÑA, Carlos Manuel, Op. Cit., p. 52.

su adquisición, aun en el caso de que la titularidad del que le transmitió resulte ineficaz por causas de nulidad o de resolución”¹²⁷.

Y aparte tenemos a la presunción de integridad que supone que *“lo que el Registro no contiene ni publica en el momento de la adquisición debe ser considerado como inexistente. Se trata de una presunción negativa de veracidad; lo no inscrito no perjudica a tercero”¹²⁸*. Así pues, de las citas podemos inferir que este principio confiere:

“una garantía de seguridad jurídica plena a quien bajo la fe que emana de registro, adquiere e inscribe un derecho, a título oneroso y con buena fe de quien aparece en el registro como titular registral. De este modo el tercero registral no será afectado por los vicios que pudiera tener el título de su transferente pues la aplicación de este principio determinará que su adquisición sea inatacable y no susceptible de ser privada de eficacia aun en sede jurisdiccional”¹²⁹.

Ahora bien, este principio presenta un contenido muy particular conforme lo señala el artículo 2014° del Código Civil, en relación a la legitimación que registros brinda, el doctor ARIAS SHREIBER PEZET realiza una distinción y nos dice que:

“[el principio de buena fe registral] a diferencia del principio de legitimación anteriormente comentado, tutela la denominada seguridad jurídica dinámica o seguridad del tráfico que, según la doctrina, consiste en que el adquirente de un derecho no puede ver ineficaz su adquisición por causas que no conoció o no pudo conocer al momento de llevarla a cabo. En virtud de ello, el Registro garantiza la seguridad y permanencia en las adquisiciones realizadas, en el caso peruano, con los requisitos antes señalados. Si este principio no existiera, la incertidumbre reinaría en las adquisiciones a título oneroso, pues por una diversidad de causas que el adquirente nunca estuvo en posibilidad de conocer, podría ver privada su adquisición”¹³⁰.

Ahora, para su aplicación se requiere la presencia de los siguientes requisitos:

¹²⁷ CLEMENTE GÁLVEZ, Daniela. *Ley 30313 ¿Una desnaturalización a la esencia del Procedimiento Registral?*, Trabajo académico para optar el grado de segunda especialidad en Derecho Registral, Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, 2017, p. 10.

¹²⁸ IBÍDEM, p. 10.

¹²⁹ LÓPEZ PÉREZ, Gorqui. Ob. Cit., p. 48.

¹³⁰ ARIAS SCHREIBER PEZET, MAX, Op. Cit., p. 859.

En primer lugar, se debe adquirir de quien aparece en el Registro con facultades para otorgar el derecho: esto quiere decir que por ejemplo en aplicación de este principio no sería amparable el “(...) *tercero adquirente en el caso de una inmatriculación, toda vez que el inmatriculante no cumple el requisito de previa inscripción, pues inscribe su título sin apoyo en alguna inscripción anterior, y por ello, no está protegido por el artículo 2014° del Código Civil*”¹³¹. En segundo lugar, se debe adquirir a título oneroso: con esto se descarta de plano las adquisiciones a título gratuito, este criterio “(...) *se basa en que este tercero también haya realizado algún sacrificio al haber invertido en dicha adquisición, por lo cual no debería verse perjudicado sin afectar el tráfico jurídico*”¹³². En tercer lugar, debe existir buena fe subjetiva: que se traduce en desconocer la inexactitud del Registro. Esta buena fe será presumida que existía al momento en que se llevó a cabo la adquisición, requiriéndose pues que se pruebe que el tercero adquirente poseía conocimiento¹³³. En cuarto lugar, se exige tener buena fe objetiva: buscando que en el Registro no aparezcan las causas de la inexactitud. El autor GARCIA GARCIA, citado por ARIAS SCHREIBER, afirma que:

“[cuando] hablamos de la confianza o fe en la apariencia nos referimos a la confianza objetiva que proporciona el Registro de la Propiedad a los que adquieren tomando como base sus pronunciamientos, porque es la institución pública oficial creada por el Estado con el fin de publicar las facultades dispositivas de los titulares. Es decir, nos referimos a una buena fe objetiva, o sea, la resultante únicamente de los datos del asiento registral, como principio o idea tenidos en cuenta por el legislador para regular y fundamentar los resultados del principio de fe pública registral”

En quinto lugar, se exige la inscripción del derecho adquirido. Esto es de suma importancia, dado que es a través de ello que se otorga al adquirente la calidad de

¹³¹IBÍDEM, p. 860.

¹³²MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto. “La fe pública registral como supuesto de hecho complejo: adquisición a non domino y oponibilidad de la inscripción” en *Anuario de Investigación del Centro de Investigación, Capacitación y Asesoría Jurídica 2013 – 2014. Las instituciones jurídicas en debate*, Lima, Departamento Académico de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, 2015, pp. 30-31.

¹³³ Cfr. ARIAS SCHREIBER PEZET, MAX, Op. Cit., p. 862.

tercero registral y se le concede, juntamente con el cumplimiento de los otros requisitos, el beneficio de la permanencia de su adquisición¹³⁴.

2.1.4. Principio de prioridad preferente

Este principio se recoge en el artículo 2016^o¹³⁵ del Código Civil, el cual señala que *“La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”*. De la misma forma, se regula en el artículo IX del RGRP que indica lo siguiente:

“es conocido en la doctrina como la llamada Relojería o Preferente, donde tiene un papel importante el tiempo como Hecho Jurídico, el cual en su decurso despliega una serie de efectos desde el momento de la presentación de los títulos, es decir la prioridad en la presentación del título al registro determina la presentación de los derechos que ella otorga”¹³⁶.

En palabras de TORRES MANRIQUE, por el Principio Registral de Prioridad Preferente se origina:

“una posición de desigualdad ya que no se satisface por cuotas a los acreedores sino que existe una posición de primacía de rango de quien o quienes fueron beneficiados con la primera inscripción respecto de los que fueron beneficiados con las siguientes inscripciones”¹³⁷.

Por su parte, MISARI refiere que el principio de prioridad preferente está relacionado:

“(…) al término temporal, pues los efectos de los asientos registrales siempre se retrotraerán a la fecha y hora en que el asiento fue presentado para su calificación. Este principio de prioridad es el que determina la preferencia del registro de uno contra otro en el factor tiempo, ya que el ingreso de los títulos a calificación no solo contienen la fecha de ingreso, sino también, la hora, el minuto y el segundo en que fueron presentados,

¹³⁴ Cfr. IBÍDEM, 863.

¹³⁵ CÓDIGO CIVIL PERUANO de 1984, artículo 2016.- *“La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”*.

¹³⁶ LÓPEZ PÉREZ, Gorqui. Ob. Cit., p. 52.

¹³⁷ TORRES MANRIQUE, Fernando Jesús, Op. Cit., p. 51.

con lo cual, se desplaza o relega a cualquier otro título presentado con posterioridad (...)"¹³⁸.

Asimismo, el doctor ARIAS SCHREIBER nos dice que este principio deriva del aforismo romano "*prior tempore, potior iure*", que quiere decir quien es primero en el tiempo tiene la prioridad sobre el derecho¹³⁹.

2.2. Semejanzas y Diferencias entre el Compromiso de Contratar y el Contrato de Opción

A continuación, presentaremos un cuadro comparativo de ambos contratos¹⁴⁰.

	COMPROMISO DE CONTRATAR	CONTRATO DE OPCIÓN
OBLIGACIÓN	<p>Ambas partes se obligan a hacer que en el futuro celebrarán un contrato definitivo.</p> <p>ARIAS, M. (2006:162) afirma que cabe la posibilidad que la prestación sea unilateral, esto es, que las partes contratantes puedan convenir que solo una de ellas esté obligada frente a la otra a celebrar en el futuro el contrato definitivo, en virtud al principio de autonomía de la voluntad.</p>	<p>El concedente de la opción (o ambas partes) ofrece(n) irrevocablemente a otra un contrato y se compromete(n) a mantenerlo durante un cierto tiempo, mientras que el optante acepta el compromiso de mantenerlo, teniendo el derecho potestativo de aceptarlo o no dentro del plazo de ofrecimiento.</p>

¹³⁸ MISARI ARGANDOÑA, Carlos Manuel, Op. Cit., p. 54.

¹³⁹ Cfr. ARIAS SCHREIBER PEZET, MAX, Op. Cit., p. 870.

¹⁴⁰ CAVERO FLORES, Pedro. *La problemática actual de los contratos preparatorios a propósito de la Sentencia Casatoria recaída en el Exp. 1659- 2014-La Libertad*, 2016 [Ubicado el 13.XI.2017], obtenido en: http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/articulos_2016/cavero_flores.pdf, pp. 4-5.

FORMA	Puede ser por contrato privado o escritura pública.	Puede ser por contrato privado. Sin embargo, debe hacerse por escritura pública para inscribirse en RRPP.
CONTENIDO	Debe contener al menos los elementos esenciales del contrato definitivo (las partes, el objeto, el precio y/o el plazo), pero nada impide a las partes en ejercicio de su autonomía privada establezcan todos los elementos esenciales y secundarios.	Debe contener <u>todas</u> las condiciones del contrato definitivo.
PLAZO MÁXIMO	El plazo máximo del contrato es de un (01) año, siendo renovable por un plazo no mayor al máximo de un (01) año.	El plazo máximo del contrato es de un (01) año, siendo renovable por un plazo no mayor al máximo de un (01) año.
INCUMPLIMIENTO DE UNA DE LAS PARTES	Exigir judicialmente la celebración del contrato.	No es posible exigir judicialmente la aceptación de la oferta.

Fuente: CAVERO FLORES, Pedro. La problemática actual de los contratos preparatorios a propósito de la sentencia casatoria recaída en el Exp. 1659- 2014-La Libertad.

A partir de lo mostrado en este cuadro podemos inferir que si bien entre el compromiso de contratar y el contrato de opción hay similitudes en cuanto al contenido y plazo; vemos también que hay una diferencia sustancial entre ambos contratos preparatorios, lo cual precisamente creemos que es la razón primordial por la cual el legislador decidió otorgarle al contrato de opción el acceso al registro y denegarle al compromiso de contratar.

Así pues, es notorio que en el compromiso de contratar solo surgen efectos jurídicos netamente obligaciones, requiriéndose que las partes contractuales manifiesten un nuevo consentimiento dentro del plazo previsto para la celebración del contrato definitivo, esto significa que ambas partes pueden decidir celebrarlo o no. En cambio, en el contrato de opción se produce una suerte diferente; esto es, surgen distintos efectos para las partes contractuales, por un lado sobre el optado recaerá un efecto jurídico vinculante, puesto que su manifestación de voluntad en miras a la celebración del contrato definitivo será irrevocable; sin embargo, para el optante derivará un efecto jurídico facultativo, en la medida que éste podrá elegir entre si acepta o no la oferta del optado.

2.3. La seguridad jurídica del compromiso de contratar

En primer lugar, debemos señalar que la seguridad jurídica en su conceptualización más amplia, se entiende como *“la protección que debe otorgar el Estado a fin de que las personas puedan hacer frente a las posibles contingencias que pudieran modificar la situación jurídica que ostentan”*¹⁴¹. En ese sentido, el autor ALIAGA BLANCO manifiesta que “

*“la seguridad jurídica implica la determinación, control y minimización de los riesgos presentes y la previsión de los riesgos futuros de un acto jurídico determinado. Además, en la medida en que se puedan prever las consecuencias directas e indirectas de las relaciones jurídicas estaremos en condiciones de afirmar que existe “seguridad jurídica”*¹⁴².

Como se puede ver la seguridad jurídica se proyecta hacia el futuro, a fin de contrarrestar cualquier amenaza hacia los intereses de las partes involucradas en un acto jurídico. Por su parte, ARCOS RAMÍREZ, citado por ALIAGA, refiriéndose a la seguridad jurídica en sentido amplio afirma que ésta se propone como *“(...) una*

¹⁴¹ ALIAGA BLANCO, Luis Eduardo. *La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú*, Tesis para optar el título de Licenciado en Derecho, P.U.C.P., 2012, p. 57.

¹⁴² IBÍDEM, p. 57.

*garantía frente a la incertidumbre, la imprevisibilidad, la arbitrariedad, la ineficacia y, en general, todo lo que haga peligrar la confianza garantizada en su vigencia y en su administración imparcial y justa (...)*¹⁴³.

Por el contrario, en palabras del autor EHRENBURG, citado por ALIAGA, la seguridad en sentido estricto *“consiste en que no puede llevarse a cabo una modificación desfavorable de la situación anterior de las relaciones patrimoniales de una persona sin el consentimiento de esta”*¹⁴⁴. Esto obviamente presupone un grado de predictibilidad por parte de las personas, respecto de *“las reglas de juego (leyes y normas) que impone nuestro ordenamiento para todo tipo de situaciones reguladas por nuestro derecho”*¹⁴⁵.

A su vez, el autor SAGÜÉS, en su ensayo titulado “Jurisdicción constitucional y seguridad jurídica”, afirma que por ésta última *“(...) se entenderá aquí tanto la aptitud para predecir los acontecimientos jurídicos y de darle a éstos un curso estable, como la de controlar y neutralizar los riesgos que el sistema jurídico debe afrontar”*¹⁴⁶. El mismo autor añade que:

*“el concepto de seguridad jurídica es mucho más exigente: pretende augurar tanto el quién, el cómo y el qué del comportamiento de los sujetos jurídicos, como también una dosis mínima de razonabilidad, legitimidad o justicia en esas conductas. (...) Así entendida la seguridad jurídica, ella no se conforma con la necesidad de predecir eventos, de controlar los riesgos y de programar la estabilidad en las relaciones humanas. También requiere que ese mecanismo predictivo, esa neutralización de peligros y tal planificación de procesos humanos estables, brinde a la postre un producto aceptable, básicamente justo, respetuoso de los derechos humanos básicos”*¹⁴⁷.

¹⁴³ IBÍDEM, p. 58.

¹⁴⁴ EHRENBURG, Víctor. *Seguridad Jurídica y Seguridad del Tráfico*, traducido por Antonio Pau Pedrón, Madrid, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2003, p. 58.

¹⁴⁵ ALIAGA BLANCO, Luis Eduardo, Op. Cit., p. 59.

¹⁴⁶ SAGÜÉS, Néstor. *Jurisdicción constitucional y seguridad jurídica*, 1997 [ubicado el 13.XI.2017], obtenido en: file:///C:/Users/Josu%C3%A9/Downloads/3303-12478-1-PB.pdf, p. 2.

¹⁴⁷ IBÍDEM, p. 3.

Ahora bien, trasladando este concepto al ámbito del derecho registral, a menudo podemos advertir que la mayoría de personas que acuden al registro para inscribir su derecho, lo hacen creyendo firmemente que:

“(...) una vez inscrito su derecho en los Registros Públicos, consiguen la tan codiciada “seguridad”. Ese asiento registral en el que aparecen sus nombres y apellidos o el nombre de la persona jurídica, en letras mayúsculas, es para dichos actores garantía suficiente de su derecho adquirido”¹⁴⁸.

Es indudable que “la difusión de información y publicidad”¹⁴⁹ que otorga el Registro cuando se inscribe un derecho es de suma importancia, en la medida que es a través de esa inscripción y consecuentemente publicación del derecho, que éste obtendrá un grado de seguridad superior al que tienen los derechos que no se inscriben. Un derecho inscrito gozará de una oponibilidad *erga omnes* que permitirá una confrontación con los intereses y derechos de terceras personas. Precisamente, tal como ya lo hemos venido esbozando en otros párrafos, aquí es donde radica el objeto de la publicación en el Registro, las situaciones jurídicas, que al fin y al cabo son lo que realmente interesa a los terceros. Al respecto, el doctor ARIAS SCHREIBER PEZET afirma que:

“[Lo relevante para] los terceros, que buscan el máximo de certidumbre y seguridad para tomar decisiones y contratar, son las situaciones jurídicas publicadas, así como las titularidades que a estas corresponden. De esta manera, a quien compra no le interesa tanto el acto de adquisición (compraventa, donación, permuta, etc.), como el derecho de propiedad del vendedor, ni el gravamen que recae sobre el bien (hipoteca, embargo, etc.) sino la situación de afectación jurídica a que se encuentra sometido y el monto de la misma. Menos aún le interesa, como es obvio, si lo que se inscribió fue la compraventa o el derecho de propiedad, el acto constitutivo de la hipoteca o el derecho a favor del acreedor hipotecario, etc.”¹⁵⁰.

¹⁴⁸ LUCENA MAYORGA, Claudia & TENGAN SHIMABUKURO, Claudia. *Propiedad registrada, ¿propiedad segura?*, Lima, 2014 [ubicado el 13.XI.2017], obtenido en: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/viewFile/13445/14073>, p. 2.

¹⁴⁹ LUCENA MAYORGA, Claudia & TENGAN SHIMABUKURO, Claudia, Op. Cit., p. 10.

¹⁵⁰ ARIAS SCHREIBER PEZET, MAX, Op. Cit., p. 824.

Así pues, el mismo autor agrega que:

“Lo que interesa entonces, tanto para la tutela de derechos como para la seguridad en el tráfico patrimonial, son los efectos exteriorizados de aquellos actos, así como la vigencia y duración en el tiempo de dichos efectos. El titular y los terceros resultarán beneficiados o perjudicados dependiendo de si la situación o derecho se encuentra o no publicada”¹⁵¹.

De esta manera, queda claro que la custodia de derechos y la seguridad dentro del comercio jurídico tendrán mayor respaldo legal en la medida que se hallen investidos del impacto *erga omnes* que genera la publicidad, puesto que con ello se propiciará una mayor protección frente a intromisiones de terceros en la relaciones jurídicas que pueden emanar de un acto jurídico.

Siguiendo esa misma línea, el autor SEGRERA TAPIA, en su estudio denominado “La Seguridad Jurídica en el Registro Público de la Propiedad”, citando al Diccionario Jurídico 2000, afirma que la seguridad jurídica será *“la garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos o que, si éstos llegan a producirse, le serán aseguradas por la sociedad, protección y reparación”¹⁵²*. El mismo autor en otro párrafo en referencia a la seguridad que otorga el Registro, agrega que:

“El efecto de la inscripción en el RPP es dar a conocer a quien le interese, quiénes son los propietarios o poseedores de los inmuebles registrados, sus títulos y las cargas o gravámenes que pesan sobre dichos bienes. (...) El efecto de inscribir un acto o hecho jurídico en el Registro Público de la Propiedad es dar certeza y conocimiento público respecto de dicho acto o hecho y hacerlo oponible a terceros, es decir, es el medio por el cual un acuerdo privado celebrado entre dos personas puede generar una obligación de respeto y de reconocimiento por parte de terceros que no fueron parte de dicho trato. Gracias al RPP podemos saber, por ejemplo, que el inmueble “X”, pertenece al sujeto “A”, quien lo adquirió de “B”, y que

¹⁵¹IBÍDEM, p. 824.

¹⁵²SEGRERA TAPIA, Pablo Antonio. *La Seguridad Jurídica en el Registro Público de la Propiedad*, 2007 [ubicado el 13.XI.2017], obtenido en: <https://repositorio.itesm.mx/bitstream/handle/11285/619657/Pablo%20Antonio%20Segrera%20Tapiatesis.pdf?sequence=1&isAllowed=y>, p. 11.

por ello su uso, disfrute y dominio deben ser respetados por el propio “B” y cualquier otro tercero “Z”¹⁵³.

En suma, el respaldo legal del que cuentan los derechos inscritos es de vital importancia dentro de tráfico jurídico en el que diariamente se realizan intercambio de bienes. Así lo manifiesta el autor SÁNCHEZ LÓPEZ, que afirma que:

“La importancia de los servicios inscriptorios y de publicidad que ofrecen los Registros Públicos en la organización y desarrollo económicos del país es innegable. Su eficacia es mayor en tanto otorga seguridad jurídica al intercambio de bienes, al tráfico inmobiliario, mercantil y al universo de actos jurídicos susceptibles de inscripción. El incremento permanente del tráfico inmobiliario y el valor de los predios junto a una necesidad también cotidianamente real y exigente, de inversiones masivas de bienes de capital, es que la sociedad se ve forzada a estar adecuadamente organizada, dotada de medios o instrumentos legales y técnicos que satisfagan idóneamente las necesidades de tal tráfico registral y faciliten al propietario la obtención de capitales que necesita para la transformación y tecnificación de la explotación del suelo. Tal instrumento técnico es, sin duda, el Registro (...)”¹⁵⁴.

Ahora bien, como ya lo hemos señalado en acápites anteriores, el compromiso de contratar siendo un contrato preparatorio tiene una peculiaridad respecto de otros contratos, y ésta consiste:

“en que existe una incertidumbre latente de no llegar a la celebración del contrato futuro o definitivo, ya sea por el incumplimiento de una de las partes obligadas, por la resolución del contrato, por la pérdida de interés de ambas partes en la celebración del contrato definitivo o por la celebración de un contrato con una tercera persona quien no está enterada de la existencia de un contrato preparatorio por la falta de oponibilidad de este frente a terceros (...)”¹⁵⁵.

¹⁵³ IBÍDEM, p. 12.

¹⁵⁴ SÁNCHEZ LÓPEZ, Luis Alberto. *Registro de la Propiedad Inmueble: La Inseguridad Jurídica del actual Sistema Registral Peruano en la Inscripción Facultativa*, 2016 [ubicado el 13.XI.2017], obtenido en: <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/190cbc8042eff5ef8b03bfd49215945d/13.+REGISTRO+DE+LA+PROPIEDAD+INMUEBLE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=190cbc8042eff5ef8b03bfd49215945d>, p. 12.

¹⁵⁵ MISARI ARGANDOÑA, Carlos Manuel, Op. Cit., p. 43.

En ese sentido, el autor MISARI ARGANDOÑA, afirma que debería nuestro ordenamiento “(...) *dotar de seguridad jurídica a este tipo de contratos, para así desactivar esa posibilidad latente y fáctica de no contratación definitiva (...)*”¹⁵⁶, buscando equiparar el compromiso de contratar y el contrato de opción , a fin de ambos contratos “(...) *gocen en igualdad de condiciones de acceso al Registro correspondiente (...)*”¹⁵⁷, y de esa manera puedan ser oponibles frente a terceros. Sin embargo, creemos que, por un lado, si bien se puede considerar como obvia la falta de seguridad para los intereses de las partes involucradas en la celebración de estos contratos preparatorios. Esa falta de seguridad producto de la incertidumbre que existe de cara a la celebración del contrato definitivo, es un riesgo asumido por las partes que deciden celebrar estas clases de contratos. Además, claro ésta que las relaciones que se entablan dentro del tráfico jurídico se desarrollan teniendo como basamento la libertad de contratar, que constituye aquella capacidad de la que gozan las personas para elegir “cómo, cuándo y con quién se contrata”¹⁵⁸. En ese sentido pues, si cualquier particular opta por formar parte de un contrato preparatorio, lo hace a sabiendas del riesgo elevado que supone su celebración. Mucho en el caso del compromiso de contratar al cual el legislador optó por negarle el acceso al Registro, pero lo hizo en virtud a su naturaleza obligacional, con efectos netamente *inter partes*. En este contrato no surge ninguna vinculación para las partes, a diferencia de lo que ocurre en el contrato de opción que genera un efecto vinculativo ya sea para una o ambas partes. Este hecho incide de manera sustancial en la posterior celebración del contrato definitivo. Es por esta razón que sí se le concedió al contrato de opción la posibilidad de ser inscrito en el Registro.

¹⁵⁶ IBÍDEM, p. 43.

¹⁵⁷ IBÍDEM, p. 43.

¹⁵⁸ Esta facultad forma parte del principio de autonomía de la voluntad, el cual tiene un doble contenido: “Libertad de contratar, también llamada libertad de conclusión, que es la facultad de decidir cómo, cuándo y con quién se contrata; y b. Libertad contractual –que forma parte de las denominadas libertades económicas que integran el régimen económico de la constitución *también conocida como libertad de configuración interna, que es la facultad para decidir, de común acuerdo, el contenido del contrato*”. Cfr. SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL, Exp. N.º 02175-2011-PA/TC, Arequipa, 20 de marzo de 2012, fundamento 7.

En suma, la incertidumbre de celebración del contrato definitivo que es propia de los contratos preparatorios, se halla estrechamente relacionada con la voluntad de las partes que optan por estas figuras jurídicas. Pues, los individuos bien pueden hacer uso de otras figuras legales si es que desean tutelar sus intereses. Pero si deciden celebrar un compromiso de contratar por ejemplo, lo hacen asumiendo que sus intereses pueden verse desprotegidos y perjudicados en el futuro. Por lo tanto, creo que el Registro no debería asumir el riesgo que los particulares debieron prever y prevenir. Mucho más, si se diera cabida a la inscripción del compromiso de contratar, que como ya lo mencionamos anteriormente produce efectos jurídicos meramente obligaciones, se alteraría el orden registral ocasionando que otros tipos de contratos obligacionales también reclamen ser inscritos. Por último, el código civil previendo que se podían suscitar problemas de certidumbre, reguló en el artículo 1418° la posibilidad de que ante una negativa injustificada por una de las partes de celebrar el contrato definitivo, la otra parte perjudicada pueda o exigir judicialmente la celebración del contrato o solicitar que se deje sin efecto el compromiso de contratar, además facultó el poder de solicitar indemnización por daños y perjuicios.

CAPÍTULO III

EL SISTEMA *NUMERUS CLAUSUS* DE LOS ACTOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO Y LA POSIBLE INCORPORACIÓN DEL COMPROMISO DE CONTRATAR

3.1. Actos inscribibles, según el artículo 2019° del Código Civil

Para iniciar este apartado es conveniente en primer lugar dilucidar lo referido a la denominación “actos inscribibles”, pues en doctrina se discute sobre qué en realidad se procede a inscribir: actos, títulos o derechos. A continuación citaremos 4 posturas que se han formulado respecto a esta problemática¹⁵⁹.

- En primer lugar, tenemos la postura defendida por el autor Nuñez Lagos, citado en el artículo “Objeto de Inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble” de CASTILLO NUÑEZ, que se inclina por considerar que la labor del Registrador es recibir y aplicar el procedimiento de calificación registral a títulos. Esto concordaría con lo estipulado en el artículo 31° del Reglamento General de Registros Públicos que refiriéndose a la calificación

¹⁵⁹Estas tesis son desarrolladas en CASTILLO NÚÑEZ, Mariela. “Objeto de Inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble, artículo publicado en “Derecho Registral – Primeras Jornadas Preparatorias del Primer Congreso Registral”, Gaceta Jurídica, Lima, 1998, pp.10-11.

registrar señala que ésta se entiende como una “*evaluación integral que se efectúa a “los títulos presentados al registro”*”¹⁶⁰.

Asimismo, en el segundo párrafo del mismo artículo se vuelve a señalar que dentro del marco referente a la calificación registral, tanto el Registrador como el Tribunal Registral deberá crear un clima propicio que brinde las facilidades pertinentes a fin de proceder a inscribir los títulos ingresados al registro. En igual sentido, en el artículo 32° del citado reglamento, nuevamente se señala una serie de deberes que se tienen que observar al momento de “(...) *calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción (...)*”¹⁶¹.

¹⁶⁰ T.U.O. del REGLAMENTO GENERAL DE REGISTROS PÚBLICOS, artículo 31.- “*La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registra les. En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.*”

¹⁶¹ IBÍDEM, artículo 32.- “*Alcances de la calificación. El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán: a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona; b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción. c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados; d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas; e) Verificar la competencia del funcionario administrativo o Notario que autorice o certifique el título; f) Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción y complementariamente de sus respectivos antecedentes; así como de las partidas del Registro Personal, Registro de Testamentos y Registro de Sucesiones Intestadas debiendo limitarse a la verificación de los actos que son objeto de inscripción en ellos; g) Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si*

- Una segunda postura, defendida por PAU PEDRÓN y LACRUZ BERDEJO, citados por CASTILLO NUÑEZ, alega que lo que se hace mediante la inscripción es registrar derechos. Añadiendo que *“si bien el Registro recepciona títulos, publicita derechos, o más precisamente, titularidades”*¹⁶². Ello guardaría relación con el título del artículo 2019° del Código Civil Peruano en el cual se mencionan los “actos y derechos” que tendrán el carácter de inscribibles en el Registro.

A modo de ejemplo, nos permitimos citar el artículo 2014° del Código Civil que versa sobre el principio de buena fe registral y en el cual se señala lo siguiente: *“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho (...)”*¹⁶³. En este artículo claramente se hace alude a la inscripción de un derecho.

- Ahora bien, una tercera postura, avalada por AMORÓS GUARDIOLA, citado por CASTILLO NUÑEZ, sostiene que en el Registro lo que se hace es inscribir: “Relaciones Jurídicas Registrales”. En la medida que el Registrador y Tribunal Registral, además de inscribir derechos, también en ciertos casos, bajo observancia del principio de legalidad obviamente,

estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros; h) Efectuar la búsqueda de los datos en los Índices y partidas registrales respectivos, a fin de no exigirle al usuario información con que cuenten los Registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos; i) Rectificar de oficio o disponer la rectificación de los asientos registrales donde haya advertido la existencia de errores materiales o de concepto que pudieran generar la denegatoria de inscripción del título objeto de calificación. El Registrador no podrá denegar la inscripción por inadecuación entre el título y el contenido de partidas registrales de otros registros, salvo lo dispuesto en los literales f) y g) que anteceden. En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción o de anotaciones preventivas, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código”.

¹⁶² CASTILLO NUÑEZ, Mariela, Op. Cit., pp. 10-11.

¹⁶³ CÓDIGO CIVIL, artículo 2014.- *“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.*

proceden a dar luz verde a la inscripción de resoluciones administrativas, judiciales, etc., razón por la cual lo más conveniente sería utilizar la denominación “Relaciones Jurídicas Registrales”, a fin de referirse a lo que en la práctica se suele inscribir. Aplicando esta postura a lo estipulado en nuestro Código Civil, en los numerales 8 y 9 del artículo 2019° se señala que también gozan de acceso al Registro las sentencias, resoluciones y autorizaciones judiciales¹⁶⁴.

- Y finalmente una cuarta postura, respaldada por MANZANO SOLANO, se decanta por considerar que existen dos estados: un “estado civil”, que sería la situación en la cual se encontrarían aquellos “*derechos perfeccionados extra-registralmente*”¹⁶⁵; y el segundo sería el denominado “estado registral” que vendría a ser la situación de aquellos derechos que han pasado el filtro de calificación registral y tienen la calidad de inscritos.

Debemos mencionar que en nuestro Código Civil el legislador se refiere en distintos párrafos a la inscripción de actos, derechos y títulos. Por ejemplo, en el artículo 2019° utiliza los términos “actos y derechos inscribibles”, en el artículo 2014°, que ya mencionamos anteriormente, utiliza el término “derecho inscrito”, a su vez en el artículo 2017°¹⁶⁶ se alude a la inscripción de un “título”. Sin embargo, debemos prestar atención a lo establecido en el artículo 2010° y al término usado, allí se indica que “*la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público (...)*”¹⁶⁷. Ahora bien, habiéndonos referido al objeto de la inscripción, en los párrafos siguientes nos enfocaremos a analizar el contenido del artículo 2019° que

¹⁶⁴ Cfr. CÓDIGO CIVIL PERUANO DEL 1984, artículo 2019°.- “*Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble: (...) 8.- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles. 9.- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles*”.

¹⁶⁵ CASTILLO NÚÑEZ, Mariela, Op. Cit., pp. 10-11.

¹⁶⁶ Cfr. CÓDIGO CIVIL PERUANO DEL 1984, artículo 2017°.- “*No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior*”.

¹⁶⁷ Cfr. IBÍDEM, artículo 2010°.- “*La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria*”.

precisamente recoge aquellos actos y derechos han de gozar de la habilitación legal de acceder al registro. El artículo citado tiene la siguiente redacción:

“Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

- 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.*
- 2.- Los contratos de opción.*
- 3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.*
- 4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados*
- 5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.*
- 6.- Los contratos de arrendamiento.*
- 7.- Los embargos y demandas verosíblemente acreditados.*
- 8.- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.*
- 9.- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.”¹⁶⁸.*

Lo primero que es pertinente preguntarnos, a partir de la redacción de este artículo, es ¿Qué es lo que se inscribe en el registro?. En virtud de esta disposición lo que se inscribe son esos actos o derechos contenidos en los títulos que acceden a registro.

En segundo lugar, es evidente que no cualquier acto o derecho se inscribirá, por lo cual es necesario tener claro cuál será la naturaleza de los actos que tienen la posibilidad de inscribirse. Así pues, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que se inscriben los actos y derechos que recaen sobre predios y

¹⁶⁸ IBÍDEM, artículo 2019º.- *“Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble: 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles. 2.- Los contratos de opción. 3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa. 4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados. 5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito. 6.- Los contratos de arrendamiento. 7.- Los embargos y demandas verosíblemente acreditados. 8.- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles. 9.- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles”.*

a los que se refiere el artículo 2019° del Código Civil, además de otras normas administrativas y demás normas especiales¹⁶⁹.

Por tanto, siendo sólo los actos previamente establecidos por el legislador los que acceden al registro, por regla general, son los actos o derechos de naturaleza real los llamados a inscribirse y, excepcionalmente, los actos o derechos de naturaleza personal u obligacional, los primeros en razón de su similar existencia de *numerus clausus* y complementariamente en el caso de los derechos personales (como ocurre con los incisos 2, 3, 6, 7 del artículo 2019° Código Civil, entre otras reguladas en leyes especiales)¹⁷⁰. A primera vista podemos pensar que probablemente la intención del legislador fue establecer una lista cerrada de supuestos que al verificarse en la práctica registral se procediera a dar lugar a la inscripción. Al menos eso se nota con el detallamiento de 9 numerales, en los cuales se mezclan actos y derechos de naturaleza real y otros de naturaleza obligacional¹⁷¹.

Sin embargo, efectuando una comparación entre los supuestos regulados allí, nos podemos dar cuenta que en realidad la intención aparente del legislador de establecer un *numerus clausus* referente a actos y derechos inscribibles, no es muy clara, dado que el primer numeral prescribe una “*regla general para toda inscripción*”

¹⁶⁹ REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS SECCIÓN I DISPOSICIONES GENERALES, aprobado el 3 de mayo de 2013 mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN, artículo 2.- “*Del Registro de Predios El Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales*”.

¹⁷⁰ CÓDIGO CIVIL PERUANO DEL 1984, artículo 2019°.- “*Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble: 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles. 2.- Los contratos de opción. 3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa. 4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados. 5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito. 6.- Los contratos de arrendamiento. 7.- Los embargos y demandas verosíblemente acreditados. 8.- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles. 9.- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.*”.

¹⁷¹ Cfr. MISARI ARGANDOÑA, Carlos Manuel, Op. Cit., p. 59.

*registral*¹⁷². Siendo así pues un tanto confusa la voluntad legislativa que primó al momento de redactar este artículo. No obstante, siendo positivos creemos que a lo mejor el legislador estando en la necesidad de abarcar otros actos y derechos que no siendo de naturaleza real, pero que requerían gozar de inscribibilidad, decidió establecer en primer lugar una regla general para los de transcendencia real; y como excepciones a esta regla, del segundo al noveno numeral optó por precisamente recoger supuestos de naturaleza obligacional. El autor MISARI ARGANDOÑA, adoptando una posición crítica a esta decisión legislativa, señala que dentro del supuesto recogido en el numeral 1 del artículo 2019° del Código Civil, podría calzar:

“cualquier otro tipo de acto o contrato que no se encuentre expresamente citado, siendo en consecuencia un artículo numerus apertus y no numerus clausus como erradamente se viene considerando por la doctrina nacional, que al momento de referirse al citado artículo, solo se encargan de repetir que se trata de un artículo con supuestos numéricamente establecidos y a los que la ley les ha otorgado la posibilidad de inscripción registral, negando este derecho a los actos o contratos que no se encuentran detallados como supuestos del citado artículo”¹⁷³.

Sin embargo, creemos que no es cierto que mediante este primer numeral se abra las puertas del Registro a cualquier acto, sino que sólo podrán subsumirse en el supuesto regulado en este numeral todos aquellos actos cuya naturaleza tenga un carácter real, siendo esta la regla general que rige para la inscripción en el Registro. Por razones lógicas el legislador no pudo mencionar detalladamente todos *“Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles”*, por lo cual prefirió una redacción en forma amplia, pero ello no quiere decir que a través de este supuesto se haya establecido un *numerus apertus* de actos y derechos inscribibles, puesto que solo podrán acogerse a este numeral aquellos que cumplan con una condición: tener una naturaleza real. En igual sentido, se pronuncia el autor PACORA BAZALAR, respecto del artículo 2019 comenta lo siguiente:

¹⁷² Cfr. IBIDEM, p. 59.

¹⁷³ IBÍDEM, p. 59.

“El artículo que comentamos tiene como fundamento al principio registral de relevancia (principio no muy bien estudiado en nuestro medio), el mismo que nos señala cuales son las situaciones jurídicas que tienen mérito de inscripción registral en los diferentes Registros. Su importancia es evidente, en tanto que al designar los actos que merecen acogida registral para ser publicitados a terceros en cada uno de los Registros y los que deben ser rechazados por los funcionarios calificadores, se establece un número cerrado para el sistema registral. Para el presente caso contiene la relación de los actos, derechos y contratos susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble (...)”¹⁷⁴

Por su parte el doctor GONZALES BARRON, indica que:

“El enunciado principio general se halla contenido en el inciso 1) del artículo 2019 del Código Civil, el cual establece que son inscribibles en el registro inmobiliario todos los actos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles. (...) En buena cuenta, todo acto o negocio que contenga, en amplio sentido el nacimiento o modificación de un derecho real ‘per se’ inscribible en el registro inmobiliario. (...) El principio general señalado tiene un aspecto negativo, Así pues, si la inscripción abarca a los actos y negocios susceptibles de producir el nacimiento o modificación de derechos reales; entonces, mirando las cosas desde el punto de vista opuesto, se puede inferir que los derechos no – reales, esto es, los obligacionales carecen de aptitud para acceder al Registro”¹⁷⁵.

Ahora bien, a fin de dar un mejor entendimiento de la inscripción de actos en el Registro de Predios, es necesario que agrupemos a dichos actos en distintas categorías que a continuación desarrollaremos¹⁷⁶:

3.1.1. Actos que derivan de las relaciones entre particulares¹⁷⁷

a) Actos o contratos que tengan incidencia sobre un derecho real

¹⁷⁴ PACORA BAZALAR, Marco. “Artículo 2019°.- Actos y derechos inscribibles” en *CÓDIGO CIVIL COMENTADO. Comentan 209 Especialistas en las diversas Materias del Derecho Civil*, Tomo X, 3ª ed., Gaceta Jurídica. Lima, 2010, p. 334.

¹⁷⁵ GONZÁLES BARRÓN, Gunther Hernán. *TRATADO DE DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO*, Lima, Jurista Editores, 2002, pp. 674 - 675.

¹⁷⁶ Para el desarrollo de este punto, nos hemos basado en el artículo de la autora CALMET FRITZ, Rocío. *Registro de predios y actos inscribibles*, 2013 [Ubicado el 20. IV. 2018]. Obtenido en <https://viperije20.files.wordpress.com/2013/04/iv-evaluacion-registro-de-predios-y-actos-inscribibles.pdf>, pp. 8-10.

¹⁷⁷ Los actos de esta categoría están determinados por la legislación civil, en el artículo 2019 del Código Civil.

Se trata de la categoría principal de actos inscribibles, y que el inciso 1° del artículo 2019° Código Civil menciona como *“Los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles”*. Esta disposición tiene especial relevancia, en la medida que alude a todos los actos jurídicos que suponen *“una mutación jurídico real del inmueble”*¹⁷⁸. Como ejemplos podemos poner a la compraventa, la donación, la permuta, etc. Asimismo, también se encuentran incluidos dentro del supuesto del primer numeral de este artículo, aquellos contratos innominados que produzcan efectos sobre un derecho real¹⁷⁹.

b) Circunstancias o modalizaciones del derecho real inscrito

En esta categoría entrarían a tallar aquellos *“pactos que modalizan el derecho real, pero no llegan a desnaturalizarlo”*¹⁸⁰. Como por ejemplo, los supuestos regulados en los numerales 3, 4 y 5 del artículo 2019° del Código Civil. Así, tenemos que en el numeral 3 se refiere a los pactos de reserva de propiedad y de retroventa, figuras que se hallan relacionadas con la compraventa, y que tienen efectos jurídicos reales, como *“la no transferencia del dominio, por un lado, y la posibilidad de que este revierta, por el otro – que el tercero adquirente tiene derecho de conocer al momento de realizar la adquisición”*¹⁸¹. Seguidamente, en el numeral 4 se recoge como acto inscribible al cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados, verbigracia la terminación de la garantía hipotecaria legal, luego de que se efectúa el pago total del precio por el que se acordó su transferencia en armadas¹⁸². Finalmente, en el numeral 5 se faculta publicitar las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.

¹⁷⁸ ARIAS SCHREIBER PEZET, MAX. Op. Cit., p. 874.

¹⁷⁹ Cfr. IBIDEM, p. 874.

¹⁸⁰ CALMET FRITZ, Rocío, Op. Cit., p. 9.

¹⁸¹ ARIAS SCHREIBER PEZET, MAX, Op. Cit., p. 874.

¹⁸² Cfr. IBIDEM, p. 874.

c) Actos jurídicos de carácter obligacional, cuya inscripción se han estipulado excepcionalmente

Esta categoría integran aquellos actos que por voluntad legislativa han sido considerados, pese a que tiene una índole obligacional. Por ejemplo, podemos citar al contrato de opción y el contrato de arrendamiento, que se hallan estipulados en el numeral 2 y 6, respectivamente, del artículo 2019° del Código Civil. Aquí se encuentran marginados otros contratos como el compromiso de contratar, el comodato, el mutuo que pese a que tienen naturaleza obligacional no fueron calificados como inscribibles por el legislador. Bueno, caso especial es lo que ocurre con el compromiso de contratar que venimos analizando, puesto que como ya lo hemos mencionado si bien comparte la misma naturaleza con el contrato de opción, ha sido descartado de la lista del artículo 2019°, por razones que ya hemos comentado y seguiremos comentando en los párrafos posteriores.

3.1.2. Actos relacionados con la descripción física del predio

Esta categoría la integran por ejemplo “la Declaratoria de fábrica y declaración de demolición, el área y linderos y sus modificaciones, la subdivisión o independización, la acumulación, etc.”¹⁸³. Se encuentran normados básicamente en el régimen de la Ley 27157. En el artículo 30°¹⁸⁴ de esta ley se regula la inscripción preventiva de la declaración de fábrica, y en el artículo 33°¹⁸⁵ se norma su inscripción, una vez que el

¹⁸³ CALMET FRITZ, Rocío, Op. Cit., p. 9.

¹⁸⁴ LEY N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, artículo 30.- “De la inscripción preventiva. 30.1. Los propietarios pueden solicitar al Registro correspondiente la anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica, la misma que tendrá vigencia por un año. 30.2. Cuando se solicita la predeclaratoria de fábrica de una unidad inmobiliaria con secciones de propiedad exclusiva y bienes comunes debe inscribirse necesariamente, en el mismo acto, el respectivo Reglamento Interno”.

¹⁸⁵ IBÍDEM, artículo 33.- “De la inscripción. 33.1. El Formulario Unico Oficial, una vez sellado, tiene calidad de instrumento público y constituye título suficiente para inscribir la respectiva fábrica. 33.2. En caso de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, el Formulario debe contener la especificación de los bienes y servicios comunes y de

Formulario Único Oficial ha sido sellado, el tal servirá de instrumento público y tendrá la calidad de título suficiente para proceder con la inscripción de la respectiva fábrica. Pero de modo más general, en el artículo 46° de esta misma ley, bajo el título “Las Inscripciones” mencionan lo que se tiene que se va adjuntar en el archivo registral serán los planos de la edificación y se inscribirán las áreas y linderos perimétricos¹⁸⁶.

3.1.3. Actos que versan sobre predios sometidos a una regulación jurídica especial

En este caso, tenemos que los actos que derivan de predios regidos bajo un régimen especial, por ejemplo las Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, tales como los que se mencionan en el artículo 37° de la Ley 27157: *“edificios de departamentos; quintas, casas en copropiedad; centros y galerías comerciales o campos feriales, y otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, cuando pertenezcan a propietarios distintos”*¹⁸⁷. Respecto de los actos que versan sobre estos predios, esta ley en su artículo 38° menciona que queda a discreción de los propietarios la decisión de optar los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común o independización y copropiedad, pero que deberán plasmar esta decisión en el Formulario Único Oficial, el cual posteriormente se inscribirá en el Registro correspondiente¹⁸⁸.

propiedad exclusiva, independización, reglamento interno y junta de propietarios, que se inscribe en el Registro respectivo. 33.3. No será necesaria la obtención de la conformidad de obra”.

¹⁸⁶IBÍDEM, artículo 46°.- *“De las inscripciones 46.1. En el Registro Público correspondiente se archivan los planos de la edificación (distribución arquitectónica) y se inscriben las áreas y linderos perimétricos, así como la declaratoria de fábrica, el reglamento interno y la Junta de Propietarios. 46.2. Inscrito el Reglamento Interno, las secciones se independizarán de conformidad con lo dispuesto por la normatividad correspondiente”.*

¹⁸⁷IBÍDEM, artículo 37°.- *“De la definición. Los edificios de departamentos; quintas, casas en copropiedad; centros y galerías comerciales o campos feriales, y otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, cuando pertenezcan a propietarios distintos, están sujetos al régimen al que se refiere el presente Título”.*

¹⁸⁸IBÍDEM, artículo 38°.- *“De los regímenes Los propietarios pueden elegir entre regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común o independización y copropiedad. Esta opción debe constar en el Formulario Único Oficial y debe inscribirse en el Registro correspondiente”.*

3.1.4. Actos originados de los procesos urbanísticos y de saneamiento, normados por leyes especiales

En esta categoría encontramos, por ejemplo a *“actos generados en el proceso de Habilitación Urbana, y, opinamos, también la inscripción de la numeración, nomenclatura y jurisdicción, la inscripción de plano perimétrico, planos de trazado y lotización y sus modificaciones, etc.”*¹⁸⁹. En el artículo 3° de la Ley N° 29090 (Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones), refiere que se entiende por habilitación urbana a aquel *“(...) proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas (...)”*¹⁹⁰. En lo que respecta a la inscripción, en el artículo 20° de esta Ley, bajo el título “Inscripción Registral, se establece que:

*“El Formulario Único con la recepción de obras de habilitación urbana, el plano de replanteo de trazado y lotización, la memoria descriptiva y la resolución de recepción de obras, debidamente sellados por la municipalidad, son los documentos que, en conjunto, dan mérito a la inscripción registral de la habilitación urbana y a la inscripción individualizada de los predios urbanos generados durante este proceso. La inscripción individualizada de un predio urbano es requisito para la conformidad de obras de edificación”*¹⁹¹.

¹⁸⁹ CALMET FRITZ, Rocío, Op. Cit., p. 10.

¹⁹⁰ LEY N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, artículo 3.- *“El proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. El reglamento establece la extensión mínima de la habilitación en la que aplica el aporte para salud, así como el porcentaje respectivo (...)”*.

¹⁹¹ IBÍDEM, artículo 20°.- *“Inscripción registral. El Formulario Único con la recepción de obras de habilitación urbana, el plano de replanteo de trazado y lotización, la memoria descriptiva y la resolución de recepción de obras, debidamente sellados por la municipalidad, son los documentos que, en conjunto, dan mérito a la inscripción registral de la habilitación urbana y*

Asimismo, en el artículo 4 de la misma ley, que se refiere a los actores que participan en el proceso de habilitación urbana, alude a la labor del Registrador Público, indicando que éste será el encargado inscribir en el Registro de Predios, *“los documentos previos, los proyectos de habilitación urbana y/o edificación, la recepción de obras de habilitación urbana, las declaratorias de fábrica y los demás actos que ameriten inscripción”*¹⁹².

3.1.5. Limitaciones que tienen incidencia sobre el derecho del propietario, establecidas como cargas

Debemos recalcar que estas no se originan en los negocios celebrados entre particulares, sino que se derivan a partir de su imposición sobre el predio. La autora CALMET FRITZ, sobre este punto manifiesta que:

*“en este rubro se ubicarían las denominadas cargas técnicas, provenientes de las transgresiones a los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios en las regularizaciones de Declaratoria de Fábrica, las cargas administrativas a que hace referencia el artículo 117¹⁹³ del Reglamento de las Inscripciones, las prohibiciones de subdivisión que acompañan algunas habilitaciones, servidumbres de acueducto, etc.”*¹⁹⁴.

a la inscripción individualizada de los predios urbanos generados durante este proceso. La inscripción individualizada de un predio urbano es requisito para la conformidad de obras de edificación”.

¹⁹² IBÍDEM, artículo 4°, numeral 11.- *“(…) El Registrador Público Es el funcionario encargado de inscribir en el Registro de Predios, los documentos previos, los proyectos de habilitación urbana y/o edificación, la recepción de obras de habilitación urbana, las declaratorias de fábrica y los demás actos que ameriten inscripción, de conformidad con los requisitos y procedimientos establecidos en la presente Ley, bajo responsabilidad”.*

¹⁹³ LEY N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, artículo 117.- Ampliación del asiento de hipoteca: *“Para efectos de la aplicación del plazo de caducidad a que se refiere el artículo 120°, podrá ampliarse el asiento de inscripción de la hipoteca haciendo constar el nacimiento de la obligación garantizada por la hipoteca o el plazo de vencimiento de la dicha obligación. La ampliación se realizará en mérito a instrumento público que acredite fehacientemente cualquiera de dichas circunstancias”.*

¹⁹⁴ CALMET FRITZ, Rocío, Op. Cit., p. 11.

Asimismo, es de resaltar que estas cargas a las que se aluden en el párrafo anterior presentan una peculiaridad que consiste en el hecho que no les afecta la extinción por razones de caducidad¹⁹⁵.

Por otro lado, un asunto que nos es preciso resaltar en esta ocasión tiene que ver con aquellos actos que acceden al Registro, a través de la denominada Anotación Preventiva, que a su vez se menciona en el artículo 2020°¹⁹⁶ del Código Civil. Según el autor DIEZ-PICAZO, citado por ARIAS SCHREIBER, la anotación preventiva:

*“se caracteriza por la limitación temporal y por producir unos efectos menos extensos y vigorosos, en contraste con la inscripción que es un asiento que otorga una protección registral temporalmente ilimitada y que produce, además, plenos efectos en orden a la prioridad, legitimación y publicidad de los derechos inscritos”*¹⁹⁷

Ahora bien, en el artículo 64° del Reglamento General de los Registros Públicos se indica que *“Las Anotaciones Preventivas son asientos provisionales y transitorios que tienen como finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito”*¹⁹⁸. A su vez, en el artículo 65° del mismo Reglamento se indica que se procederá a la anotación preventiva de:

*“(..).a) Las demandas y demás medidas cautelares; b) Las resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva; c) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de donde emane; d) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de defecto subsanable; e) Los títulos que, en cualquier otro caso, deben anotarse conforme a disposiciones especiales”*¹⁹⁹.

¹⁹⁵ Cfr. IBIDEM, p. 11.

¹⁹⁶ CÓDIGO CIVIL PERUANO DEL 1984, artículo 2020°.- *“El reglamento indica los casos en que los actos o contratos a que refiere el Artículo 2019° son materia de anotación preventiva”*.

¹⁹⁷ ARIAS SCHREIBER PEZET, Op. Cit., p. 877.

¹⁹⁸ REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS, aprobado el 18 de mayo del 2012 mediante la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n° 126.2012-SUNARP-SN Lima, Artículo 64°.- *“Definición. Las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito”*.

¹⁹⁹ IBÍDEM, artículo 65°.- *actos y derechos susceptibles de anotación preventiva: “son susceptibles de anotación preventiva: a) Las demandas y demás medidas cautelares; b) Las*

Concluyendo con éste acápite, debemos mencionar que el artículo 2019°:

“No se compone de simples supuestos que señalan la posibilidad de acceso al Registro de determinados y precitados actos y contratos numerados del 1 al 9; (...) esta incluye todos los actos y contratos regulados en dicho dispositivo legal, así como cualquier otro que cumpla con los supuestos que se establecen dentro de la regla general, (...) esta regla es la que nos indica que tipo de actos y contratos tienen la vocación de ser inscritos y así tenemos que solo lo serán, los que constituyan, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre los inmuebles”²⁰⁰.

Como podemos ver, el legislador optó por incluir en el artículo 2019° una cláusula general y además otros supuestos más específicos. Sin embargo, creemos que esto se debe a la necesidad de habilitar a otros actos que si bien algunos de ellos tienen carácter obligacional, pero por sus efectos frente a terceros resulta útil proceder a inscribirlos y de esa manera proteger los intereses *inter partes* y de cualquier otro tercero cuyos intereses pudiera verse involucrados.

3.2. Exposición de Motivos del Código Civil de 1984, referido al artículo 2019°

Ahora bien, recurriendo a la exposición de motivos del Código Civil, en específico a lo referente al artículo 2019°, podemos avizorar que esta regulación de acceso al Registro resulta un tanto ambigua, quizás a causa de un error de redacción del artículo o es posible que de manera deliberada el legislador quiso regular reglas específicas y reglas generales a la vez.

Por otro lado, la distinción hecha por legislador en lo referente a los dos únicos tipos de contratos preparatorios regulados en el Código Civil, a través de la cual se da la posibilidad de acceder al registro sólo al contrato de opción, privándolo de ello al compromiso de contratar, si bien no está debidamente argumentado en la Exposición de Motivos, creemos que tal diferenciación no se hizo de manera antojadiza, sino

resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva; c) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de donde emane; d) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de defecto subsanable; e) Los títulos que, en cualquier otro caso, deben anotarse conforme a disposiciones especiales”.

²⁰⁰ MISARI ARGANDOÑA, Carlos Manuel, Op. Cit., p. 61.

que responde a razones lógicas, que se relaciona con el grado de eficacia de las consecuencias jurídicas que se derivan tanto del contrato de opción como del compromiso de contratar. De nada serviría que se le otorgue la posibilidad de acceder al Registro a éste último contrato, si la celebración del contrato definitivo que pretenden llevar a cabo, depende exclusivamente de la voluntad de las partes. Lo que queremos decir es que, por ejemplo, en el hipotético caso de que sí se pudiese inscribir en Registro, “A” y “B” celebran un compromiso de contratar de compraventa respecto de un bien “X”, fijándose el plazo de un año para decidir la celebración o no del contrato definitivo. Supongamos que una vez inscrito dicho contrato en el Registro, una semana después “A” que tiene la calidad de vendedor - en virtud al derecho potestativo que goza - le comunica a “B” su decisión de no llevar a cabo el contrato definitivo, entonces de nada serviría tal inscripción, dado que la naturaleza misma del compromiso de contratar es meramente obligacional, no genera ningún efecto vinculante como sí se genera en el contrato de opción.

Sin embargo, hay autores como GONZÁLES LOLI y ORTIZ PASCO, citado por MISARI ARGANDOÑA, manifiestan que manifiestan que así como le otorgó la posibilidad de inscribirse en Registros al contrato, también se le debió conceder la misma suerte al compromiso de contratar. Tales autores indican que:

“Como es conocido, entre los contratos preparatorios regulados por el Código Civil, además del contrato de opción, se encuentra previsto el contrato de compromiso de contratar, regulado por los artículos 1414 al 1418 del Código sustantivo. La simple revisión de la Exposición de Motivos del Código Civil nos permite advertir que el legislador civil estableció que únicamente era inscribible el contrato de opción, por ser este equivalente (reemplazar) al contrato de promesa de venta regulado en el Código derogado. (...) Pueden sostenerse muchas razones como: la eficacia superior del contrato de opción al requerir sólo el ejercicio de la misma por su beneficiario, mientras que el compromiso de contratar requiere nueva manifestación de todos los contratantes; el hecho de que la opción contenga todos los elementos del contrato mientras que el compromiso de contratar sólo los elementos esenciales; (...) Sin embargo, nos parece, además que ninguno de dichos argumentos fue expresado por el legislador civil, que ninguno de ellos hace válida la discriminación efectuada por el Código sustantivo, al permitir la inscripción del contrato de opción y negar la del contrato de compromiso de contratar. Dejamos en claro que bajo la

normatividad vigente no es factible inscribir (ni anotar preventivamente) el contrato de compromiso de contratar. (...) Empero, siendo que ambos contratos preparatorios tienen naturaleza personal y no real, sólo es la alternativa legislativa elegida por el Código Civil, la que niega el acceso al Registro al compromiso de contratar y sí lo permite en el caso de contrato de opción (...)²⁰¹.

En efecto, aparentemente se trataría de un desacierto de técnica legislativa de redactar un artículo en el cual se estipula una regla general, en un listado de actos inscribibles que se muestra como *numerus clausus*. Ello ha dado ocasión para que aparezcan detractores como MISARI ARGANDOÑA que considera equívoca la redacción del artículo 2019° del Código Civil, en la medida que el legislador incluyó un supuesto general en el numeral 1, acompañados de supuestos específicos en los siguientes numerales. Con lo cual según este autor la apariencia de *numerus clausus* de los actos inscribibles se relativizaría²⁰². Si bien puede haber algún error en técnica legislativa, creemos que ello no debe ser excusa o ser una puerta abierta para que al Registro accedan cualquier acto. Solo deben acceder aquellos que en razón a su importancia y naturaleza tienen mérito de ser oponibles erga omnes.

Por regla general, los primeros llamados a ser inscritos, como ya hemos visto, son los actos de carácter real y de manera excepcional en razón a su importancia, también pueden inscribirse actos de carácter personal. Debemos de tener en cuenta que la regla general obedece a que una de las características esenciales de un derecho real es su rasgo de ser oponible erga omnes; caso distinto es lo que ocurre con un derecho personal u obligacional, el cual no es oponible erga omnes, sino inter partes, es decir es sólo exigible respecto de determinada o determinadas personas involucradas en cierto acto. No obstante, por cuestiones de relevancia hay ciertos actos que pese a tener carácter obligacional como es el caso del contrato de arrendamiento, el legislador ha creído conveniente regular su inscripción, en aras de salvaguardar el orden público. O como es el caso del propio contrato de opción que

²⁰¹ GONZALES LOLI, Jorge Luis y ORTIZ PASCO, Jorge. "Inscripción del contrato de opción. Artículo 2023" en *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas*, Tomo X, 1ª ed., Lima, Gaceta Jurídica, 2004, pp. 512-517.

²⁰² Cfr. MISARI ARGANDOÑA, Carlos Manuel, Op. Cit., p. 72.

pese a ser de naturaleza obligacional, en virtud a los efectos vinculantes que emana y a la mayor probabilidad de afectación de un derecho real, se ha previsto su inscripción.

3.3. Sistema de *Numerus Clausus* de los Actos Inscribibles en el Perú

A nivel doctrinal una de las clasificaciones más usadas dentro de la enseñanza de los derechos reales es la correspondiente a los sistemas de generación de los mismos. Al respecto, por un lado, tenemos a los defensores de la seguridad que brinda el sistema *numerus clausus*; mientras que en el otro extremo aparecen aquellos que pregonan las bondades para la libertad individual que significa inclinarse por el sistema *numerus apertus*²⁰³.

En ese sentido pues, el sistema de *numerus clausus* se caracteriza por ser taxativo y apegado a lo que el legislador ha previsto de manera expresa, busca delimitar la libertad particular²⁰⁴; en cambio en el sistema de *numerus apertus*²⁰⁵ hay una predominancia de la iniciativa privada, en el sentido de que la voluntad de los particulares gozan de un privilegio de generar o configurar conforme a sus intereses²⁰⁶.

²⁰³ GAMARRA ALAYZA, Fernando. *¿Es Constitucional el Sistema de Numerus Clausus que rige a los Derechos Reales en el Perú?*, Tesis para optar el título de abogado, Universidad de Piura, 2017, p. 35.

²⁰⁴ ARBULÚ CELI, Juan Antonio. “¿Númerus clausus o numerus apertus? Respeto al principio de legalidad o libre desarrollo de la autonomía de la voluntad”, *Actualidad Jurídica*, N° 165, agosto 2007, p. 61.

²⁰⁵ Respecto del sistema de *numerus apertus*, Figueroa Cercedo, indica que en un sistema abierto de derechos reales la autonomía de la voluntad adquiere el carácter de principio jurídico, debido a que las partes cuentan con una amplia libertad para crear los derechos reales que les resulten convenientes. FIGUEROA CERCEDO, Sergio Moisés. *¿Es eficiente tener un Sistema de Derechos Reales “Númerus clausus”?*, Tesis para optar el grado de Magíster, Pontificia Universidad Católica del Perú, 2010, p.28.

²⁰⁶ PERALTA MARISCAL, Leopoldo. “Análisis crítico del sistema español de *numerus apertus* en materia de derechos reales”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N° 751, 2015, pp. 2669-2671.

Ahora bien, como ya lo hemos venido advirtiendo en párrafos anteriores, a simple vista el listado del artículo 2019° del Código Civil sería cerrado, sin embargo, por el hecho de añadir una regla general, ello se desnaturalizaría²⁰⁷. Sobre esto, al autor MEJORADA CHAUCA advierte que:

“Pese a la evidente voluntad del legislador a favor del numerus clausus, el Código Civil peruano no logró su propósito de limitar los derechos oponibles al listado de derechos reales, pues a la vez que consagra el número cerrado en el artículo 881²⁰⁸, también permite en el artículo 2019²⁰⁹ que accedan al registro de la propiedad y, por ende, a la oponibilidad, otros derechos que claramente no son reales. Nótese que, además de incluirse a títulos específicos como los contratos de opción, la retroventa, el arrendamiento, los embargos y otras medidas judiciales, se incluye una fórmula abierta en el inciso 5 de dicho artículo que permite inscribir y oponer en general las restricciones de las facultades de la propiedad. Por esta vía, cualquier negocio que genere derechos sobre bienes, que en los hechos siempre implicará una restricción del dominio, podrá ser oponible aunque no esté regulado en la ley y no se llame derecho real. La oponibilidad derivada de la inscripción se sustenta en el artículo 2016²¹⁰ del Código Civil, norma que, según la Corte Suprema, no es aplicable a la solución de un conflicto entre derechos de “diferente naturaleza”, por lo que, pese a este detalle, no se resuelve la cuestión que plantea la Corte”²¹¹.

Como podemos darnos cuenta, en la actualidad, enfocándonos simplemente en el aspecto formal, pareciera que respecto de los actos y derechos que pueden acceder al registro, existiera un sistema de *numerus clausus*. Con lo cual se requeriría que

²⁰⁷ Cfr. MEJORADA CHAUCA, Martín. “Derechos sobre bienes y el numerus clausus”, *Revista Themis*, N° 66, 2014, p. 180.

²⁰⁸ CÓDIGO CIVIL PERUANO DEL 1984, artículo 881°.- “Son derechos reales los regulados en este Libro y otras leyes”.

²⁰⁹ CÓDIGO CIVIL PERUANO DEL 1984, artículo 2019°.- “Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble: 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles. 2.- Los contratos de opción. 3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa. 4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados. 5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito. 6.- Los contratos de arrendamiento. 7.- Los embargos y demandas verosíblemente acreditados. 8.- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles. 9.- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles”.

²¹⁰ CÓDIGO CIVIL PERUANO DEL 1984, artículo 2016°.- “La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”.

²¹¹ Cfr. MEJORADA CHAUCA, Martín, Op. Cit., pp. 180-181.

para que un derecho tenga el carácter de oponible ante terceros, previamente deberá estar habilitado legalmente para acceder al registro, es decir, tendrá que calzar en algunos de los supuestos regulados en artículo 2019° del Código Civil. En otras palabras, la inscribibilidad de un acto debiera estar prevista en la norma, es por este motivo que en ámbito registral predomina la tendencia de regir la actividad calificatoria en los principios de tipicidad y legalidad²¹².

3.4. Posiciones doctrinarias del amparo del compromiso de contratar por el régimen de oponibilidad registral

A nivel doctrinal se han manifestado distintas tesis que por un lado defienden la exclusión del compromiso de contratar como acto inscribible y por otro lado a quienes rechazan esta decisión del legislador.

Entre quienes afirman que se debe atribuir el carácter de acto inscribible al compromiso de contratar, se encuentra la autora GUEVARA PORLLES, la cual sostiene que:

“Considerar como acto inscribible al compromiso de contratar y darle publicidad al contrato con derecho preferente sobre todo acto o derecho que se inscriba con posterioridad, produciría la eficacia frente a terceros (pues desvirtuaría la buena fe registral) y protegería el iter negocial, dada la garantía que brinda el Registro dentro del tráfico jurídico, pues la finalidad suprema del Registro Público es brindar seguridad jurídica”²¹³.

Por su parte, el autor FUEYO LANERI, considerando que la necesidad de brindar mayor protección jurídica al compromiso de contratar sugiere:

“La creación de un derecho real de preferencia adquisitiva en favor del promitente comprador, que daría a la promesa eficacia incluso frente a terceros derecho real que se constituiría por el título respectivo, otorgado por escritura pública, que luego se inscribiría en el Registro único de

²¹² IBÍDEM, p. 181.

²¹³ GUEVARA PORLLES, Karina Rosario. *El compromiso de contratar y el registro de predios*, 2014 [Ubicado el 17.V.2017], obtenido de file:///C:/Users/Josu%C3%A9/Downloads/DialnetElCompromisoDeContratarYElRegistroDePredios-5472784.pdf, p. 1.

Promesas o bien, simplemente en el de hipotecas y gravámenes” (...) “Esto le permitiría al promitente comprador, adquirir incluso del tercero que hubiese adquirido la cosa, cualquiera que fuese el título respectivo”²¹⁴.

Siguiendo esa misma línea, el profesor SÁNCHEZ MEDAL, citado por Guevara Porlles, afirma que:

“sería benéfica la anotación preventiva de un contrato de promesa de venta porque daría preferencia desde la celebración de la promesa. Además, añade que sería un error que no se pueda inscribir la promesa de venta porque impide que surta efectos la utilidad de la promesa y no da seguridad para los terceros”²¹⁵.

A su vez, el maestro ZAMORA Y VALENCIA señala que:

“[para que este contrato] surta efectos contra terceros es necesario inscribirlo en el Registro Público, pero recordemos que no todo contrato es inscribible; una opción que surge para lograrlo sería garantizar su cumplimiento con una garantía real inscribible”²¹⁶.

Otros autores como GONZÁLES LOLI y ORTIZ PASCO argumentan que:

“el compromiso de contratar, dentro de un sistema en el que la oponibilidad de derechos se basa en el acceso al Registro, al no poder inscribirse, sólo genera una obligación que puede o no ser cumplida, no garantizando en nada la posibilidad efectiva que el contrato definitivo surta efectos prioritarios”²¹⁷.

Por tales razones, estos autores sugieren que en una eventual revisión del Código Civil se debería considerar la inclusión del compromiso de contratar, si no es posible incluirle dentro de la lista del artículo 2019°, equiparándolo con el contrato de opción; al menos se tendría que abrirle la puerta del registro bajo la forma de una inscripción

²¹⁴ FUEYO LANERI, Fernando. “Juicio Crítico General de la Promesa de Contrato frente a sus aplicaciones prácticas”, *Revista de Derecho. Universidad de Concepción*, N° 124, Junio 1963.

²¹⁵ GUEVARA PORLLES, Karina Rosario, Op. Cit., p. 4.

²¹⁶ GONZÁLEZ ALCANTARA, Juan. *El contrato preparatorio en el derecho comparado, con especial énfasis en el derecho mexicano*, 2006 [Ubicado el 17.V.2017], obtenido en: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/4/1943/5.pdf>, p.38.

²¹⁷ GONZALES LOLI, Jorge Luis y ORTIZ PASCO, Jorge, Op. Cit., p. 517.

preventiva, gozando de los mismos efectos y duración temporal estipulada por los reglamentos registrales²¹⁸.

Finalmente, de modo similar, el autor CAVERO FLORES indica que:

“el compromiso de contratar debe ser inscrito en los Registros Públicos, con la finalidad de dotar protección efectiva a la contratación entre privados de tal modo que genere como efecto oposición de derechos frente a terceros que pretendan celebrar contratos durante el tiempo de vigencia del contrato preparatorio sobre el bien que es materia de protección”²¹⁹.

Como podemos apreciar lo que pretenden aquellos que defienden la posibilidad de que el compromiso de contratar acceda a Registros Públicos, es que este tipo contractual tenga oponibilidad registral frente a terceros, con el objetivo de que se supriman las amenazas de incumplimiento de las obligaciones derivadas de la suscripción de este contrato²²⁰. Sin embargo, tal como lo desarrollaremos en los siguientes párrafos no tienen en cuenta que en razón a la falta de transcendencia hacia terceros y debido a su naturaleza, no sería adecuado adjudicarle la posibilidad de ingresar al archivo registral mediante su inscripción.

3.5. Análisis de Jurisprudencia del Tribunal Registral

En este acápite se efectuará un análisis de diversas resoluciones emitidas por el Tribunal Registral que aluden al tema de la registrabilidad del compromiso de contratar y su diferenciación con el contrato de opción, partiendo del hecho de que la disposición legislativa solo ha concedido a éste último la posibilidad de acceder al registro, pese a que ambos forman parte de los contratos preparatorios regulados en nuestra Código Civil.

²¹⁸ IBIDEM, p. 517.

²¹⁹ CAVERO FLORES, Pedro. *La problemática actual de los contratos preparatorios a propósito de la sentencia casatoria recaída en el Exp. 1659- 2014-La Libertad*, 2016 [ubicado el 13.XI.2017], obtenido de http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/articulos_2016/cavero_flores.pdf, p. 15.

²²⁰ GUEVARA PORLLES, Karina Rosario. *El compromiso de contratar y el registro de predios*, 2014 [Ubicado el 17.V.2017], obtenido en: <file:///C:/Users/Josu%C3%A9/Downloads/DialnetElCompromisoDeContratarYElRegistroDePredios-5472784.pdf>, p. 5.

Tabla 1: El compromiso de contratar como acto no inscribible

CASO 1	PROBLEMA CENTRAL	POSICIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL
<p>RESOLUCIÓN N° 046-2016-SUNARP-TR-A</p> <p>ACTO: CONTRATO PREPARATORIO</p>	<p>Una cuestión primordial en el presente caso fue determinar si el compromiso de contratar constituye un acto inscribible.</p>	<p>En el punto 6 del análisis de la Resolución se afirma que en el Registro de Predios no se inscriben todos los actos que versan sobre inmuebles, sino sólo aquellos que importan una mutación del derecho real o de aquellos de naturaleza personal expresamente recogidos.</p> <p>El Tribunal, en el presente caso concluye que teniendo en cuenta lo recogido en el artículo 2019°, en el que se detallan la relación de actos susceptibles de inscribirse en Registros Públicos, el compromiso de contratar no es un acto inscribible, dado que mediante él no se transfiere ni modifica algún derecho real del predio.</p>

Fuente: Elaboración propia.

En este primer caso, el tribunal Registral procede a confirmar la tachadura sustantiva por considerar que el título presentado calza en el literal b) del artículo 42° del Reglamento General de Registros Públicos²²¹.

Tabla 2: Distinción entre el compromiso de contratar y el contrato de opción

CASO 2	PROBLEMA CENTRAL	POSICIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 067-2007-SUNARP-	En el presente caso, unos de los problemas	<p>El Tribunal Registral concluye que los contratos preparatorios (compromiso de contratar y contrato de opción), son de carácter obligacional, en la medida que generan una “prestación de hacer”.</p> <p>Asimismo, el tribunal en el apartado 6 del análisis, recalca que la distinción básica entre ambos tipos de contratos</p>

²²¹ REGLAMENTO GENERAL DE REGISTROS PÚBLICOS, artículo 42: “Tacha sustantiva El Registrador tachará el título presentado cuando: a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título; b) Contenga acto no inscribible; c) Se haya generado el asiento de presentación en el Diario de una Oficina Registral distinta a la competente; d) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral; e) El acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo. No constituye causal de tacha sustantiva la falta de preexistencia del instrumento que da mérito a la inscripción donde dicho acto o derecho consta, así como tampoco la aclaración o modificación del acto o derecho inscribible que se efectúe con posterioridad al asiento de presentación con el objeto de subsanar una observación; f) Se produzca el supuesto de falsedad documentaria a que se refiere el artículo 36. En estos casos no procede la anotación preventiva a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65. g) En los casos a que se refieren los artículos 43, 44 Y 46 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuando al presentar el título sobre independización por el Diario, no se hubiera cumplido con presentar los planos de independización y localización (ubicación) del área que se desmembra visados por funcionario competente, o de ser el caso, firmado por verificador inscrito en el índice de verificadores del Registro de Predios; el Registrador procederá a tachar el título, luego de verificar que éste no contiene dichos planos”.

<p>TR-T</p> <p>ACTO:</p> <p>°COMPRAVENTA</p>	<p>primordiales que se analiza es la distinción entre el contrato de opción y el contrato preparatorio.</p>	<p>preparatorios radica el hecho de sobre quien recae la obligación de celebrar a futuro el contrato definitivo. Así pues, literalmente en la resolución se señala que “la celebración futura del contrato definitivo puede asegurarse obligándose ambas partes a su celebración (si es que se trata del compromiso de contratar) o quedando vinculada, una o ambas partes a su celebración (si es que se trata de un contrato de opción).</p>
---	---	--

Fuente: Elaboración propia.

En este segundo caso, el Tribunal Registral, citando al doctor Max Arias-Schreiber, procede a efectuar un análisis respecto de las diferencias existentes entre el compromiso de contratar y el contrato de opción, indicando que mientras que en el primero de ellos se adquiere el derecho a efectuar en el futuro un contrato definitivo; en el segundo la parte que es favorecida con la opción tiene el derecho de obligar judicialmente a la otra parte a celebrar y cumplir el contrato definitivo. Es decir, mientras que en compromiso de contratar se producen efectos jurídicos obligatorios; en el contrato de opción se producen efectos jurídicos vinculantes, puesto que se crea:

“una relación patrimonial distinta compuesta por un derecho potestativo para la parte accipiens (para el acreedor – la parte optante) y por un estado de sujeción para el solvens (para el deudor – la parte optada), quedando éste vinculado tan sólo por la declaración del optante”²²².

²²² Resolución N° 067-2007-SUNARP-TR-T, Trujillo 30 de marzo de 2007, p 8.

Sin embargo, en el compromiso de contratar se da una situación distinta dado que en virtud a su rasgo eminentemente obligacional, existe la necesidad de que a futuro ambas partes manifiesten un nuevo consentimiento.

Tabla 3: El contrato de opción como un acto inscribible, en comparación con el compromiso de contratar.

CASO 3	PROBLEMA CENTRAL	POSICIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 748-2013-SUNARP-TR-L ACTO: CONTRATO PREPARATORIO DE COMPRAVENTA.	El problema radica en determinar si el acto contenido en el documento presentado se trata de un contrato de opción y por ende susceptible de ser inscrito en el Registro de Predios.	El Tribunal Registral confirma la tacha sustantiva, bajo la consideración de que el acto contenido en el documento presentado no reúne los elementos necesarios que debe tener un contrato de opción: el bien no está determinado ni es determinable; las partes contractuales no están debidamente identificadas. En consecuencia, concluyen que no es posible la inscripción de dicho acto.

Fuente: Elaboración propia.

Lo interesante en el presente caso es la interpretación que se hace respecto del contrato de opción, dejando claro que en este tipo de contrato preparatorio se crea una situación vinculante para una de las partes (optado), el cual por su sola declaración en el contrato de opción queda vinculado a celebrar el contrato definitivo en el plazo previsto; y por otro lado se crea una situación facultativa para la otra parte (optante), el cual puede decidir si celebra o no el contrato definitivo.

Asimismo, en el análisis que efectúa el Tribunal Registral, en el apartado 3²²³, señala un claro distingo entre los efectos que se genera tanto en el contrato de opción como en el compromiso de contratar, dejando por sentado que en el primero el contrato definitivo se encuentra configurado de antemano y solo basta con voluntad del optante para concluir con el contrato definitivo, por ese motivo es que el legislador le ha concedido el carácter de inscribible²²⁴.

3.6. Criterios registrales para la exclusión del compromiso de contratar

En el presente acápite, tomando como referencia distintas resoluciones emitidas por el Tribunal Registral, abordaremos el análisis de los criterios que se usan en este ámbito para acoger determinado acto, derecho o título como inscribible y proceder a su posterior registro.

Ahora bien, en la práctica cuando los sujetos privados acuden al Registro con el objeto de inscribir sus títulos, lo hacen buscando que la situación jurídica subjetiva, emanada de dicho título, sea amparada por los efectos legales que produce la publicidad jurídica registral. No obstante, debemos acotar que no siempre se logra dicho objetivo; ya sea por ciertas deficiencias de la documentación, por contrariedad con las normas legales o con el propio registro, o porque no califican como actos inscribibles en el registro.

Esta tarea minuciosa y rigurosa realizada por el registrador y el Tribunal Registral, en calidad de órgano de segunda instancia, se denomina calificación registral y básicamente consiste en una “evaluación integral de los títulos presentados al Registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción”, tal como

²²³ Cfr. RESOLUCIÓN N° 748-2013-SUNARP-TR-L, Lima, 03 de mayo 2013, p. 3.

²²⁴ Textualmente, en la citada Resolución se indica que *“el contrato de opción es una opción unilateral, en la que la parte que debe ofertar queda obligada a ello por la sola celebración del contrato y el destinatario de la oferta queda en libertad de aceptarlo o no. Así, en virtud de este contrato, el contrato definitivo se ejecutará a la sola comunicación del optante, ya que el contrato se encuentra configurado de antemano, por eso se inscribe. Esto no ocurre en el compromiso de contratar, en el que no se encuentra configurado el contrato”*.

se indica en la Resolución N° 377-2014-SUNARP-TR-A²²⁵. El propio Reglamento General de los Registros Públicos en el artículo 32, literal c) desarrolla los alcances de la calificación registral y señala que es labor del Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción “(...) *Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados (...)*”²²⁶. Este artículo del Reglamento complementa a lo estipulado en el artículo 2011 del Código Civil que habla precisamente sobre el principio de rogación, según el cual:

²²⁵ Resolución N° 377-2014-SUNARP-TR-A, Arequipa, 25 de julio de 2014, p. 4.

²²⁶ REGLAMENTO GENERAL DE REGISTROS PÚBLICOS, artículo 32.- “*Alcances de la calificación El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán: a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona; b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción. c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados; d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas; e) Verificar la competencia del funcionario administrativo o Notario que autorice o certifique el título; f) Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción y complementariamente de sus respectivos antecedentes; así como de las partidas del Registro Personal, Registro de Testamentos y Registro de Sucesiones Intestadas debiendo limitarse a la verificación de los actos que son objeto de inscripción en ellos; g) Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros; h) Efectuar la búsqueda de los datos en los Índices y partidas registrales respectivos, a fin de no exigirle al usuario información con que cuenten los Registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos; i) Rectificar de oficio o disponer la rectificación de los asientos registrales donde haya advertido la existencia de errores materiales o de concepto que pudieran generar la denegatoria de inscripción del título objeto de calificación. El Registrador no podrá denegar la inscripción por inadecuación entre el título y el contenido de partidas registrales de otros registros, salvo lo dispuesto en los literales f) y g) que anteceden. En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción o de anotaciones preventivas, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil”.*

“Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. (...)”²²⁷.

De lo expuesto, podemos colegir que es evidente que no todos los títulos, actos o derechos van calificar como inscribibles, sino únicamente aquellos que por su transcendencia hacia terceros y por cuestiones de seguridad jurídica merecen acogerse a los efectos *erga omnes* que generará la inscripción como tal²²⁸. Este criterio ha sido recogido en diversos pronunciamientos del Tribunal Registral, tal como lo comprobaremos en las siguientes citas que efectuaremos.

En la Resolución N° 1236-2018-SUNARP-TR-L, citando al autor ROJO se resalta que la finalidad del Registro guarda estrecha vinculación con las restricciones establecidas referentes a la inscripción de actos, en el sentido de que el Registro solo procederá a publicitar hechos relevantes para terceros. Textualmente, se indica lo siguiente en esta Resolución:

“(...) no todo acto que se presenta al Registro debe inscribirse. Como está dicho, el Registro es un mecanismo publicitario que busca exteriorizar situaciones jurídicas oponibles frente a terceros a fin de que éstos tomen conocimiento de ellas, facilitando la contratación. Los intereses particulares que subyacen en las solicitudes de inscripción de actos que no tienen vocación de oponibilidad pueden ser diversos, sin embargo no pueden sobreponerse al interés colectivo de que se publiquen solamente aquellos actos necesarios para contratar pues, de lo contrario, se corre el riesgo ya manifestado por Rojo in supra de recargar el Registro con contenidos intrascendentes y disminuir su claridad”²²⁹.

Lo señalado concuerda con los argumentos planteados por el Tribunal Registral en la Resolución N° 046-2016-SUNARP-TR-A, indicándose lo siguiente:

²²⁷ CÓDIGO CIVIL, artículo 2011.- Principio de Rogación: *“Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro”.*

²²⁸ Resolución N° 205-2014-SUNARP-TR-A, Arequipa 24 de abril de 2014, p. 8.

²²⁹ Resolución N° 1236-2018-SUNARP-TR-L, Lima 25 de mayo de 2018, p. 6.

“(...) la finalidad del registro, es la de dar publicidad con efectos erga omnes, de los derechos que se constituyen sobre los predios, siendo los derechos reales los que por naturaleza tienen dicha vocación, es decir la de ser oponibles a los terceros, ya que solo de esta manera se garantiza el ejercicio pleno de dichos derechos”²³⁰

En igual sentido se pronuncia el Tribunal Registral en la Resolución N° 375-2001-OCRL-TR, afirmando que todo los títulos presentados para su calificación se someten a un examen de adecuación a las normas legales aplicables y además a diversos principios que constituyen requisitos y presupuestos técnicos exigibles para proceder a la inscripción²³¹.

Ahora bien, a continuación desarrollaremos dos criterios primordiales usados por el Tribunal Registral para efectuar la labor de calificación Registral:

3.6.1. Criterio de tipicidad

Este criterio es insoslayable en la labor de calificación que efectúa el registrador, a menudo se puede notar en las resoluciones expedidas por el Tribunal Registral la tendencia de evaluar la inscribibilidad de un título o acto, en virtud del principio de tipicidad, tal como lo podemos notar en la Resolución 378-2014-SUNARP-TR-A, que indica que *“sólo los actos o hechos que dispongan las leyes se considerarán como inscribibles”*, quedando supeditado el registrador a determinar la adecuación de los documentos presentados a la lista de actos inscribibles estipulados en el artículo 2019 del Código Civil.

Es preciso recalcar que esta especie de filtro registral por el que deben pasar todos los títulos, actos o derechos que se pretendan inscribir, es de suma importancia en la medida que por cuestiones lógicas evita el recargamiento de la hoja registral, puesto que si se permitiese acceder a todo acto, sin tener en cuenta su importancia,

²³⁰ Resolución N° 046-2016-SUNARP-TR-A, Arequipa 26 de enero de 2016, p.

²³¹ Resolución N° 375-2001-OCRL-TR, Lima 29 de agosto de 2001, p. 2.

naturaleza y vocación de oponibilidad²³², los Registros se tornarían en inabarcables²³³.

Otra razón por la cual el registrador busca la observancia de este criterio radica en el hecho de que si procediera inscribir “(...) actos no previstos en la Ley, los terceros no tendrían conocimiento de su registración, y por lo tanto no acudirían al Registro, lo cual privaría de efectos a esas inscripciones irregulares”²³⁴.

En otras palabras, son los terceros que tienen interés y requieren saber de manera precisa y previa cuáles son los actos que se encuentran habilitados por disposición legislativa de acceder al Registro, por tal motivo es que la tipicidad de los actos inscribibles se circunscribe a lo previsto en la Ley y no depende de la voluntad de los particulares ni del registrador²³⁵.

3.6.2. Criterio de legalidad

Este criterio se refiere a que la actividad del registrador se debe ceñir a la Ley. Así pues, el primer párrafo del artículo 2011º del Código Civil indica que “*Los registradores califican la legalidad de los documentos (...)*”²³⁶. En ese sentido, en virtud de este principio, el Registrador al momento que viene a sus manos una

²³² En la Resolución N° 1236-2018-SUNARP-TR-L se indica que “todos los demás actos o situaciones jurídicas cuyos efectos no trasciendan más allá de las partes celebrantes no son inscribibles”.

²³³ Cfr. PAU PEDRÓN, Antonio. *Curso de Práctica Registral*, Madrid, Universidad Pontificia Comillas, 1995, p 192, citado en la Resolución 378-2014-SUNARP-TR-A, p. 3.

²³⁴ IBÍDEM, p 3.

²³⁵ Cfr. Resolución 1211-2018-SUNARP-TR-L, Lima 24 de Mayo de 2018, pp. 2-3.

²³⁶ CÓDIGO CIVIL, artículo 2011º: “*Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro*”.

solicitud de inscripción realiza una evaluación tanto formal como sustancial de los títulos, es decir:

“(...) califica el acto y el documento, además comprende la revisión minuciosa de si el acto es inscribible, los obstáculos, la partida o partidas registrales con las cuales se vincula o vinculan el acto que se solicita inscribir y de los antecedentes que obran en el Registro, conforme se precisa en las normas indicadas (...)”²³⁷.

De tal manera, que es previsible que el procedimiento registral de inscripción de actos no es automático, sino que requiere previamente de una etapa en la cual se va examinar la procedencia de la inscripción.

²³⁷ TORRES MANRIQUE, Fernando. *Principios Registrales*, 2011 [ubicado el 13.XI.2017], obtenido en: <https://www.derechoycambiosocial.com/revista009/principios%20registrales.htm>, p.12.

CONCLUSIONES

1. Los contratos preparatorios son tipos contractuales a través de los cuales se buscan preparar el camino para una contratación definitiva, Se perfeccionan en la convergencia de voluntades a través del cual las partes contractuales adquieren la obligación de celebrar un nuevo contrato dentro de un plazo determinado.
2. En el ordenamiento jurídico peruano, los contratos preparatorios se encuentran regulados en el Título V de la Sección Primera, denominada Contratos en General del Libro VII: Fuentes de las Obligaciones del Código Civil de 1984. Típicamente, son dos los contratos preparatorios reconocidos expresamente: el compromiso de contratar, que abarca desde el artículo 1414° hasta el artículo 1418°, y el contrato de opción que se regula entre los artículos 1419° y 1425°.
3. En el régimen jurídico de oponibilidad registral, se da dado un tratamiento distinto a los contratos preparatorios. En razón a que conforme el artículo 2019, inciso 2 del Código Civil, solo al contrato de opción se le ha otorgado el privilegio de integrar la lista de actos inscribibles en el Registro, corriendo una suerte diferente el compromiso de contratar, al cual el legislador optó excluirlo de dicha lista.
4. Entre el contrato de opción y el compromiso de contratar, como es de suponer, existen muchas similitudes, como por ejemplo, ambos son de naturaleza

obligacional, tienen el mismo plazo, a ambos se les exige que contengan los elementos esenciales del contrato definitivo; no obstante también existe diferencias. La más importante radica en los efectos contrarios que ambos generan para las partes contractuales. De esta manera, a través del compromiso de contratar las partes intervinientes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo, generándose un efecto de índole netamente potestativo u obligacional. En cambio, mediante el contrato de opción se originan consecuencias más firmes, pues una o ambas partes quedan vinculadas a sus declaraciones de celebrar en el futuro un contrato definitivo o si se vincula solo una parte, la otra tendrá el derecho exclusivo de celebrarlo o no; pero es indudable que siempre se generará un efecto jurídico vinculante.

5. Precisamente, la razón por la cual el legislador denegó el acceso al registro al compromiso de contratar radica en la diferenciación efectuada en la conclusión anterior. Dado que si no se generara ningún efecto vinculativo en el contrato de opción, hubiera sido casi improbable que el legislador de igual modo le haya otorgado la calidad de inscribible.
6. El sistema *numerus clausus* que rige a los actos inscribibles, impide que el compromiso de contratar sea oponible ante terceros a través de la inscripción en el Registro, puesto que no se halla prevista en la lista del artículo 2019 del Código Civil. Ello tiene razón de ser en la medida que el compromiso de contratar solo tiene efectos inter partes, mas no trasciende hacia terceros.
7. Parte de la doctrina considera arbitraria la discriminación efectuada al compromiso de contratar; sin embargo no tienen en cuenta que al Registro solo le importa publicitar aquellos actos que en la práctica jurídica tienen vocación de oponibilidad, en la medida que las consecuencias que emanan de su celebración se pueden trasladar hacia terceros. Asimismo, el hecho que las personas hayan decidido, en virtud de la autonomía de la voluntad, encauzan sus intereses haciendo uso del compromiso de contratar, constituye una

autoexposición al grado de incertidumbre y peligros que ello supone, puesto que si no quisieran correr riesgos, bien podrían aferrarse a otras figuras jurídicas para que de esa manera tutelén con mayor seguridad sus intereses. Por último, en caso de que una de las partes se haya visto perjudicada por la negativa injustificada de la otra a celebrar el contrato definitivo, el Código Civil ha contemplado para el compromiso de contratar un mecanismo de protección, habilitando la posibilidad de recurrir a la vía judicial a fin de exigir el cumplimiento del contrato definitivo o también se puede solicitar se deje sin efecto el compromiso de contratar, además en ambos casos hay lugar a demandar indemnización por daños y perjuicios.

8. A nivel de la jurisprudencia registral es uniforme la postura que considera al compromiso de contratar, como un acto no inscribible. Las solicitudes de inscripción del compromiso de contratar son denegadas de plano por el operador registral, haciendo uso de criterios como el de tipicidad y legalidad. Estos criterios que informan la labor, tanto del Registrador como del Tribunal Registral, se constituyen en una especie de filtro por el que deben pasar todos los títulos, actos o derechos que se pretendan inscribir, siendo de suma importancia en la medida que por cuestiones lógicas evita el recargamiento de la hoja registral y también elimina la amenaza que puede suponer la inscripción de actos no previstos en la Ley, lo cual acarrearía la consecuencia que los terceros no tengan conocimiento de su registración, y por lo tanto no acudirían al Registro, lo cual privaría de efectos a esas inscripciones irregulares.

BIBLIOGRAFÍA

LIBROS

1. ARIAS SCHREIBER PEZET, MAX. *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*, Tomo II, Lima, Gaceta Jurídica, 2006.
2. BIANCA, Massimo. Derecho Civil. *El contrato*, traducido por Fernando Hinestrosa y Edgar Cortés, 1ª ed, Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2007.
3. CASTAN TOBEÑAS, José. *Derecho Civil Español, Común y Foral*, Vol. III, Madrid, Editorial Reus, 1944.
4. DE RUGGIERO, Roberto. *Instituciones de Derecho Civil*, Tomo II, Madrid, Instituto Editorial Reus, 1944.
5. DIEZ PICAZO, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, Volumen I, Madrid, Editorial Tecnos, 1988.
6. DÍEZ-PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio. *Sistema de Derecho Civil*, Vol. II, Madrid, Editorial Tecnos, 1985.
7. EMILIANI ROMÁN, Raimundo. *Conferencias de Obligaciones*, Bogotá, Editorial Temis, 1980.
8. EHRENBURG, Víctor. Seguridad Jurídica y Seguridad del Tráfico, traducido por Antonio Pau Pedrón, Madrid, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2003.
9. FERRI, Luigi. *Lecciones sobre el Contrato. Curso de Derecho Civil*, traducido por Nélvor Carreteros Torres, 1ª ed., Lima, Editorial Grijley, 2004.

10. GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *TRATADO DE DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO*, Lima, Jurista Editores, 2002.
11. GONZALES BARRÓN, Gunther. *Sistema Registral y Contratación Inmobiliaria En la Ley Nro. 30313*. 1ª ed., Lima, Ediciones Legales E.I.R.L, 2016.
12. LAVALLE ZAGO, Eduardo. *Contratos. Contratos en General de Acuerdo al Código Civil Peruano (1984)*, Lima, Ediciones jurídicas, 1991.
13. MESSINEO, Francesco. *Doctrina General del Contrato*, Lima, Ara Editores, 2007.
14. MOISSET DE ESPANÉS, Luis. *La Publicidad Registral*, Lima, Palestra Editores, 2004.
15. OLAECHEA Y OLAECHEA, Manuel A.. *Exposición de motivos del Libro Quinto del Código Civil Peruano*, Lima, Librería e Imprenta Gil S.A., 1936.

TESIS

1. ALIAGA BLANCO, Luis Eduardo. *La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú*, Tesis para optar el título de Licenciado en Derecho, P.U.C.P., 2012.
2. BRITO GONZALÉZ, Manuel Sebastián. *El daño moral y los criterios para la determinación de su indemnización*. Tesis para optar el grado abogado, Ecuador, Universidad del Azuay, 2013.
3. CHAVEZ BOJORQUEZ, William. *La incompatibilidad de los mandatos judiciales con los asientos registrales del Registro de Predios Urbanos, en el alto índice de medidas cautelares en la Zona Registral IX Sede de Lima*, Tesis para optar el Grado de Maestro en Derecho Notarial y Registral, Universidad Inca Garcilaso De La Vega, 2016.
4. CLEMENTE GÁLVEZ, Daniela. *Ley 30313 ¿Una desnaturalización a la esencia del Procedimiento Registral?*, Trabajo académico para optar el grado de segunda especialidad en Derecho Registral, Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, 2017.
5. COCCHELLA DIEZ, Raffaella. *El Supuesto Remedio de la Ley 30313 y otras Supuestas Herramientas en el Registro*, Trabajo Académico para optar el

grado de segunda especialidad en Derecho Registral, Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, 2017.

6. FIGUEROA CERCEDO, Sergio Moisés. *¿Es eficiente tener un Sistema de Derechos Reales “Númerus clausus”?*, Tesis para optar el grado de Magíster, P.U.C.P., 2010.
7. GAMARRA ALAYZA, Fernando. *¿Es constitucional el sistema de numerus clausus que rige a los derechos reales en el Perú?*, Tesis para optar el título de abogado, Universidad de Piura, 2017.
8. MISARI ARGANDOÑA, Carlos Manuel. *El Compromiso de Contratar y su Acceso al Registro de Propiedad Inmueble*, Tesis para optar el grado de Magíster en Derecho Civil, P.U.C.P., 2013.
9. LÓPEZ PÉREZ, Gorqui. *Nivel de conocimiento del Derecho Registral en autoridades comunales de la Provincia de Maynas, 2015. Propuestas de Optimización del Sistema Registral en Maynas*, Tesis para optar el Título Profesional de Abogado, Universidad Nacional De La Amazonia Peruana, 2016.
10. TAPIA SORIANO, Luis Alberto. *El Registro único de identificación de personas naturales: en registro administrativo*, Tesis para optar el grado de Magíster en Derecho y Ciencia Política con Mención en Civil y Comercial, U.N.M.S.M., 2009.

ARTÍCULOS DE REVISTAS

1. ARBULÚ CELI, Juan Antonio. “¿Númerus clausus o númerus apertus? Respeto al principio de legalidad o libre desarrollo de la autonomía de la voluntad”. *Actualidad Jurídica*. N° 165, agosto 2007.
2. BARBOZA DE LAS CASAS, Gerson. “La oponibilidad de derechos en general: una reconstrucción teórica”, *Actualidad Jurídica*, N° 267, Febrero 2016.
3. CASTILLO FREYRE, Mario. “Sobre las obligaciones y su clasificación”, *Revista Themis*, N° 66, Diciembre 2014.

4. CASTILLO NÚÑEZ, Mariela. "Objeto de Inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble, artículo publicado en "Derecho Registral – Primeras Jornadas Preparatorias del Primer Congreso Registral", *Gaceta Jurídica*, Lima, 1998.
5. FUEYO LANERI, Fernando. "Juicio Crítico General de la Promesa de Contrato frente a sus aplicaciones prácticas", *Revista de Derecho. Universidad de Concepción*, N° 124, Junio 1963.
6. IBÁÑEZ VÁSQUEZ, Luis E.. "La Escritura Pública como medio ad solemnitatem en el Contrato de Compraventa de Inmuebles en el Sistema Jurídico Peruano", *Revista In Crescendo*, N° 2, Noviembre 2015.
7. NORTHCOTE SANDOVAL, Cristhian. "Los Contratos Preparatorios y las Arras", *Actualidad Empresarial*, N° 242, Noviembre 2011.
8. NORTHCOTE SANDOVAL, Cristhian. "¿Qué es el contrato de opción y el compromiso de contratar?", *Actualidad Empresarial*, N° 284, Agosto 2013.
9. MEJORADA CHAUCA, Martín. "DERECHOS SOBRE BIENES Y EL NUMERUS CLAUSUS", *Revista Themis*, N° 66, 2014.
10. PERALTA MARISCAL, Leopoldo. "Análisis Crítico del Sistema Español de Numerus Apertus en Materia de Derechos Reales". *Revista crítica de derecho inmobiliario*, N° 751, 2015.
11. TARAZONA ALVARADO, Fernando. "Algunas Consideraciones sobre el Principio de Fe Publica Registral", *Fuero Registral. SUNARP*, N° 8, Noviembre 2011.

ARTÍCULOS PUBLICADOS EN OBRAS COLECTIVAS

1. ARATA SOLIS, Moisés. "Principio de Oponibilidad" en *Código Civil Comentado por los 100 Mejores Especialistas*, Tomo X, 1ª ed., Lima, Gaceta Jurídica, 2004.
2. BARBOZA BERAÚN, Eduardo. "Algunos apuntes sobre el compromiso de contratar" en *Libro de Homenaje a Felipe Osterling Parodi*, Vol. 1, 1ª ed., Lima, Plaestra Editores, 2008.

3. BOLAÑOS VELARDE, Víctor. “Compromiso de contratar” en *Código Civil Comentado por los 100 Mejores Especialistas*, Tomo VII, 1ª ed., Gaceta Jurídica S.A., Lima, 2004.
4. DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. “El Contrato en General” en *Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil*. Tomo II. 2ª ed., Lima, Palestra Editores, 2003.
5. GONZALES LOLI, Jorge Luis y ORTIZ PASCO, Jorge. “Inscripción del contrato de opción. Artículo 2023” en *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas*. Tomo X, 1ª ed., Lima, Gaceta Jurídica S.A., 2004.
6. DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. “El Contrato en General” en *Comentarios a la Sección Primera del libro VII del Código Civil*, Vol. XV, Lima, Fondo Editorial de la PUCP, 1996.
7. MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto. “La fe pública registral como supuesto de hecho complejo: adquisición a non domino y oponibilidad de la inscripción” en *Anuario de Investigación del Centro de Investigación, Capacitación y Asesoría Jurídica 2013 – 2014. Las instituciones jurídicas en debate*, Lima, Departamento Académico de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, 2015.
8. PACORA BAZALAR, Marco. “Artículo 2019.- Actos y Derechos Inscribibles” en *CÓDIGO CIVIL COMENTADO. Comentan 209 Especialistas en las diversas Materias del Derecho Civil*. Tomo X. 3ª ed., Lima, Gaceta Jurídica. 2010.

RECURSOS ELECTRÓNICOS

1. ANAYA CASTILLO, Javier. *Cancelación Administrativa de un Asiento Registral Viciado y el Cambio al Principio de Legitimación Registral: Comentarios a la Ley N° 30313*, 2015 [Ubicado el 13.XI.2017], obtenido en: http://www.derechoycambiosocial.com/revista041/CANCELACI%C3%93N_ADministrativa_DE_UN_ASIENTO_REGISTRAL_VICIADO.pdf.

2. ARAUJO, María; y RAMONDA, Margarita. *Algunas Cuestiones en torno al Contrato Preliminar*, 2010 [Ubicado el 20. VI 2017], obtenido en: <http://www.cideci.org/revista/index.php/trabajos/article/viewFile/105/148>.
3. CALMET FRITZ, Rocío. *Registro de predios y actos inscribibles*, 2013 [Ubicado el 20. IV. 2018]. Obtenido en: <https://viperije20.files.wordpress.com/2013/04/iv-evaluacion-registro-de-predios-y-actos-inscribibles.pdf>
4. CAVERO FLORES, Pedro. *La problemática actual de los contratos preparatorios a propósito de la sentencia casatoria recaída en el Exp. 1659-2014-La Libertad*, 2016 [Ubicado el 13.XI.2017], Obtenido en: http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/articulos_2016/cavero_flores.pdf.
5. CÓDIGO CIVIL DE 1852, 2015 [Ubicado el 07.XI.2017], obtenido en: http://blog.pucp.edu.pe/blog/conciliacion/wp-content/uploads/sites/76/2015/06/Codigo_civil_de_1852.pdf, p. 106.
6. GUEVARA PORLLES, Karina Rosario. *El compromiso de contratar y el registro de predios*, 2014 [Ubicado el 17.V.2017], Obtenido en: <file:///C:/Users/Josu%C3%A9/Downloads/DialnetElCompromisoDeContratarYElRegistroDePredios-5472784.pdf>.
7. GÓMEZ MARTÍNEZ, Carlos. *Precontrato. Diferencias con el Contrato de Opción. Efectos del Incumplimiento Precontractual*, 1992 [ubicado el 20. VI 2017]. Obtenido en: http://ibdigital.uib.es/greenstone/collect/cuadernosFacultadDerecho/index/assoc/Cuaderno/s_1992v0/18p171.dir/Cuadernos_1992v018p171.pdf.
8. GONZÁLEZ ALCANTARA, Juan. *El contrato preparatorio en el derecho comparado, con especial énfasis en el derecho mexicano*, 2006 [Ubicado el 17.V.2017], Obtenido en: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/4/1943/5.pdf>.
9. HUANCA QUISPE, Gerbert. *OPONIBILIDAD DE DERECHOS REALES. Inidoneidad para probar el mejor derecho de propiedad*, 2013 [Ubicado el 21. VI 2017]. Obtenido en <file:///C:/Users/Josu%C3%A9/Downloads/Dialnet-OponibilidadDeDerechosReales-5490736.pdf>.

10. LUCENA MAYORGA, Claudia & TENGAN SHIMABUKURO, Claudia. *Propiedad Registrada, ¿Propiedad Segura?*, 2014 [Ubicado el 13.XI.2017], obtenido en: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/viewFile/13445/14073>.
11. LUNA ESCALANTE, Esbén. *EL TRIBUNAL REGISTRAL EN LOS SERVICIOS DE PUBLICIDAD. A propósito de los precedentes de observancia obligatoria*, 2011 [Ubicado el 13.XI.2017], obtenido de https://www.sunarp.gob.pe/ECR/archivos/articulos/0001-el%20TR%20en%20los%20serv.%20de%20publicidad_Esben%20Luna.pdf.
12. ORREGO ACUÑA, Juan Andrés. *Teoría del Acto Jurídico*, 2017 [Ubicado el 20. VI 2017]. Obtenido en <file:///C:/Users/Josu%C3%A9/Downloads/Teor%C3%ADa%20del%20Acto%20Jur%C3%ADdico.pdf>.
13. OVIEDO ALBÁN, Jorge. *Apuntes sobre el contrato bilateral de promesa en el derecho privado colombiano*, 2003 [ubicado el 20. VI 2017]. Obtenido en: http://vniversitasjuridica.javeriana.edu.co/UserFiles/Descargas/ediciones/106/18_Oviedo.pdf.
14. ROCHA DÍAZ, Salvador. *El Contrato de Promesa*, 2014 [Ubicado el 07. XI 2017]. Obtenido en <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/juridica/article/view/10667/9743>
15. SAGÜÉS, Néstor. *Jurisdicción constitucional y seguridad jurídica*, 1997 [ubicado el 13.XI.2017], obtenido en: <file:///C:/Users/Josu%C3%A9/Downloads/3303-12478-1-PB.pdf>.
16. SEGRERA TAPIA, Pablo Antonio. *La Seguridad Jurídica en el Registro Público de la Propiedad*, 2007 [Ubicado el 13.XI.2017], obtenido en: <https://repositorio.itesm.mx/bitstream/handle/11285/619657/Pablo%20Antonio%20Segrera%20Tapiatesis.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
17. TABOADA CÓRDOVA, Lizardo. *Causales de Nulidad del Acto Jurídico*, 2014 [Ubicado el 20. VI 2017]. Obtenido en: <file:///C:/Users/Josu%C3%A9/Downloads/10746-42664-1-PB.pdf>

1. TORRES MANRIQUE, Fernando Jesús. *Principios Registrales*, 2011 [Ubicado el 13.XI.2017], obtenido en: ipc.pe/inmobiliario2011/PRINCIPIOS%20REGISTRALES.doc.

NORMAS JURÍDICAS

1. CÓDIGO CIVIL PERUANO de 1984.
2. LEY N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.
3. LEY N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones.
4. REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS, aprobado el 18 de mayo del 2012 mediante la RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 126.2012-SUNARP-SN.
5. REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS SECCIÓN I DISPOSICIONES GENERALES, aprobado el 3 de mayo de 2013 mediante RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 097-2013-SUNARP/SN.
6. T.U.O. DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS, aprobado el 18 de mayo de 2012, mediante la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126.2012-SUNARP-SN.

JURISPRUDENCIA

1. CASACIÓN N° 4154-06-SANTA, Sala Civil Transitoria, del 03 de Julio del 2007.
2. CASACIÓN N° 4442-2015, IX Pleno Casatorio Civil, Corte Suprema de Justicia de la República, Diario Oficial “El Peruano” del 18 de enero de 2017.
3. RESOLUCIÓN N° 375-2001-OCRL-TR, Lima 29 de agosto de 2001.
4. RESOLUCIÓN N° 067-2007-SUNARP-TR-T, Trujillo 30 de marzo de 2007.
5. RESOLUCIÓN N° 205-2014-SUNARP-TR-A, Arequipa 24 de abril de 2014.
6. RESOLUCIÓN N° 748-2013-SUNARP-TR-L, Lima, 03 de mayo 2013.
7. RESOLUCIÓN N° 377-2014-SUNARP-TR-A, Arequipa, 25 de julio de 2014.

8. RESOLUCIÓN N° 046-2016-SUNARP-TR-A, Arequipa 26 de enero de 2016.
9. RESOLUCIÓN 1211-2018-SUNARP-TR-L, Lima 24 de Mayo de 2018.
10. RESOLUCIÓN N° 1236-2018-SUNARP-TR-L, Lima 25 de mayo de 2018.
11. SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL, Exp. N.° 02175-2011-PA/TC, Arequipa, 20 de marzo de 2012.

ANEXOS

RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 375-2001-ORLC-TR

LIMA, 29 de agosto de 2001.

VISTO, el recurso de apelación interpuesto por LUIS ALBERTO PORTO CARRERO BEGAZO, mediante Hoja de Trámite documentario N° 21938 del 25 de mayo de 2001, contra la observación formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble, Dr. Pedro Zumarán Arce, a la solicitud de anotación de bloqueo. El título se presentó el 11 de abril de 2001 bajo el N° 70025. El Registrador denegó la inscripción solicitada en los siguientes términos: "1. Reingresado el título con fecha 07.05.2001 subsiste la observación formulada con fecha 11.04.2001, por cuanto el acto que se pretende proteger con el bloqueo no se encuentra comprendido dentro de los supuestos del artículo 1 del D.L. N° 18278 ampliatorias y modificatorias. 2. Los partes judiciales de demanda acompañados en el reingreso deberán ser presentados por el diario para su calificación en la sección correspondiente. Norma Legal: artículo 151 Del Reglamento General de los Registros Públicos, D.L. N° 18278 y sus correspondientes modificatorias y artículo 2011 del Código Civil.", con el informe oral de las abogadas patrocinantes Ma. Violeta Santin Alfageme y María Prosperina Borja Rojas, e interviniendo como Vocal ponente el Dr. Fernando Tarazona Alvarado; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el título venido en grado se solicita la anotación de bloqueo respecto de la ficha N° 256381 que continua en la partida electrónica N° 45103471 del Registro de Propiedad Inmueble, correspondiente al inmueble ubicado en el lote 3 de la manzana G de la Urbanización Santa Patricia Primera Etapa, distrito de La Molina, en mérito a solicitud formulada por el recurrente con firma legalizada ante el notario de Lima Dr. Humberto Ponce Alberti el 11 de abril de 2001;

Que, asimismo, forma parte del título los partes judiciales remitidos por la Jueza del 11° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima Dra. Hilda M.R. Tovar Buendía mediante Oficio N° 10705-2001-11°; J.E.C.L. del 02 de mayo de 2001 en el proceso seguido por Luis Alberto Portocarrero Begazo contra Patricia Huamanchumo Fajardo y otros sobre nulidad de acto jurídico, presentados mediante reingreso del 07 de mayo de 2001;

Que, se aprecia de la partida registrar mencionada en el primer considerando, que el inmueble materia del presente recurso consta inscrito a favor de Patricia Huamanchumo Fajardo en virtud de la escritura pública del 26 de enero de 2001 otorgada por Luis, Edén Villanueva Carranza – quien compareció en representación del propietario primigenio Luis Alberto Portocarrero Begazo, facultado según poder otorgado mediante escritura pública del 18 de noviembre de 2000 inscrito en los asientos A00001 y A00002 de la partida electrónica N° 11235359 del Registro de Personas Naturales – ante el notario de Lima Dr. Walter Ramón Pineda Orrillo (asiento C0001 extendido en mérito al título archivado N° 21711 del 31 de enero de 2001);

Que, por Decreto Ley N° 18278 ampliado y modificado por el Decreto Ley N° 20198 Y posteriormente por la Ley N° 26481 se establece el bloqueo a favor de las personas naturales y jurídicas que lo soliciten, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituyan, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos, disponiendo el artículo 3 que una vez recibido el documento respectivo, el notario – previa

verificación de las partidas registra les correspondientes y en el término de 24 horas—oficiará al Registro adjuntando copia del instrumento firmado por los contratantes y por cuyo mérito deberá extenderse la anotación en la partida registral correspondiente;

Que, en tal sentido, el bloqueo es una anotación preventiva regulada en norma especial que tiene por finalidad reservar la prioridad en el Registro hasta que se produzca la formalización e inscripción de la constitución, modificación o extinción del derecho real de que se trate, derecho real cuya inscripción retrotraerá sus efectos a la fecha de anotación del bloqueo respectivo. según se desprende de los artículos 1 y 5 de la norma referida;

Que, es evidente que la solicitud contenida en el título materia del presente recurso, conforme a la cual el recurrente solicita, el bloqueo de la partida registral sub materia amparándose en que el inmueble de su propiedad, inscrito en la misma, fue transferido a terceras personas en forma ilícita y utilizando medios fraudulentos, no cumple con los requisitos tanto de forma como de fondo contemplados en el Decreto Ley N° 18278 ampliatorias y modificatorias y que permitirían la anotación del bloqueo registral, es decir, referirse a un acto mediante el cual se constituya, transmita o modifique un derecho real en proceso de, formalización (fondo) y ser solicitado por notario adjuntando copia del instrumento firmado por los contratantes (forma);

Que, a tal efecto, es necesario precisar que los títulos presentados al Registro, están sujetos a la calificación que efectúa el Registrador en virtud del artículo 2011 del Código Civil, la misma que se realiza en aplicación de las normas legales pertinentes y teniendo como base diversos principios, que como requisitos y presupuestos técnicos para la inscripción contempla nuestro sistema registral; ello con el objeto de establecer si el derecho o situación jurídica contenidas en el título así como las titularidades que corresponden a dichas situaciones pueden acceder al Registro a través de la inscripción, alcanzando de esta manera la publicidad registral con los beneficios de legitimación y protección que emanan de la misma;

Que, de otro lado, la rogatoria comprende todos los actos inscribibles contenidos en el título y no sólo aquél o aquéllos que se consignen en el formulario de solicitud de inscripción, no obstante ello, si bien los partes judiciales obrantes en el título, cumplen con los requisitos establecidos en el artículo 673 del Código Procesal Civil al haberse presentado copia de la demanda, de la resolución que la admite y de la cautelar, la Resolución N°, 1 que ordena trabar medida cautelar en forma de anotación de. demanda en la ficha N° 256381 que continua en la partida electrónica N° 45103471 del Registro de Propiedad Inmueble fue expedida el 20 de abril de 2001, es decir, con fecha posterior a la del asiento de presentación del título apelado; debiendo tenerse presente que conforme preceptúa el artículo 143 del Reglamento General de los Registros Públicos los efectos de la inscripción se retrotraen al día y hora del asiento de presentación respectivo, en tal sentido, el Registro no puede publicitar derechos con fecha anterior a su existencia;

Que, conforme a lo expuesto, se. concluye que el título alzado adolece de defectos insubsanables, consistentes en que la solicitud a que se refiere el primer considerando, no se encuentra dentro de los supuestos contemplados en el Decreto ley N° 18278 Y sus modificatorias y por tanto constituye un acto no inscribible y de otro lado, respecto de los partes judiciales —como se ha señalado— la resolución, que dispone la anotación de la demanda fue expedida con fecha posterior a la fecha del asiento de presentación, configurándose un supuesto de inexistencia —al momento de generar el asiento de presentación del título— de la causa material que da origen a la inscripción;

Que, el artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que el Registrador observará el título si el mismo adolece de defecto subsanable y lo tachará si el derecho es insubsanable; en consecuencia, siendo que el título adolece de defectos insubsanables el Registrador debió tacharlo y no observarlo;

Que, sin perjuicio de lo expuesto en los considerandos precedentes, dado que el recurrente manifiesta que el poder otorgado mediante escritura publique del 18 de noviembre de 2000 a que se refiere el tercer considerando –obrante en el título archivado N° 220445 del 1 de diciembre de 2000- constituye un acto jurídico inexistente al haberse falsificado su firma y huella digital, obrando en el título alzado copias, simples de la denuncia por delito contra la fe pública formulada el 16 de abril de 2001 ante el fiscal provincial especializado en lo penal de turno de Lima y considerando de otro lado que, de la revisión efectuada, se advierte discordancia entre la firma del notario de Junín Dr. Víctor Mereado Palacios consignada en la escritura pública referida y la que figura en el Directorio y Registro de Firmas de esta oficina; en aplicación de lo dispuesto en el numeral 5.6 de la Directiva N° 001-2000ORLCIJE-GL aprobada por Resolución Jefatura N° 092-2000-ORLC/JE del 7 de febrero de 2000, debe ponerse en conomiento de la Jefatura la situación referida, a efectos proceda conforme a sus atribuciones;

De conformidad con el artículo IV del Título Preliminar, artículos 150 y 151 del Reglamento General de los Registros Públicos y demás normas antes glosadas, no resulta procedente amparar la presente solicitud; y,

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

1. **REVOCAR** la observación formulada por el, Registrador del Registro de Propiedad Inmueble al título señalado en la parte expositiva y disponer su TACHA de conformidad con lo expuesto en los considerandos de la presente resolución.
2. Remitir copia de la presente resolución a la Jefatura para los efectos a que se contrae el último considerando.

Regístrese y comuníquese.

ELENA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Vocal del Tribunal Registral

SAMUEL GALVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N°067-2007-SUNARP-TR-T

Trujillo, treinta de marzo de dos mil siete.

APELANTE : CARMEN TANAKA YAMASATO
TITULO : 2405-2006
INGRESO : 028-2007
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N° V – SEDE TRUJILLO
REGISTRO : DE PREDIOS DE CHEPEN
ACTO INSCRIBIBLE: COMPRAVENTA
SUMILLA :

Efecto de las arras confirmatorias en los contratos preparatorios:

El contrato de opción queda perfeccionado con la sola aceptación del optante; por tanto, las arras confirmatorias entregadas por éste, no sólo evidencian la celebración de dicho contrato preparatorio, sino que además, configuran la celebración del contrato definitivo.

No ocurre así, en el compromiso de contratar, pues en éste ambas partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo (prestación de hacer); de manera que siempre se requerirá de un nuevo consentimiento de las partes para la celebración del contrato definitivo. Así, la entrega de arras confirmatorias del promitente comprador, en principio sólo demuestran la celebración de dicho contrato preparatorio; y recién cuando se celebre el contrato definitivo, surgirá la obligación de transferencia de propiedad y pago de precio; en cuyo caso, las arras confirmatorias podrán ser imputadas al pago del precio.

I. ACTO ROGADO Y DOCUMENTACION PRESENTADA:

Mediante el título alzado, doña Carmen Tanaka Yamasato, solicitó la inscripción de la compraventa con arras confirmatorias contenida en la escritura pública de fecha 21.12.2005 otorgada por Gourmet Foods S.A. en Liquidación; empresa representada por la entidad liquidadora Imagen Empresarial S.A.C. y don Hernando Diego Francisco López de Romaña



Dalmau, ante la Notaria de Lima Gisella Patricia Jara Briceño, respecto a los predios que se detallarán (*infra*: III).

A tal efecto anexó a la solicitud de inscripción (formulario conteniendo la rogatoria) el parte notarial de la escritura pública (kardex 4485) de compraventa antes aludida, así como fotocopia del DNI de la presentante.

II. DECISION IMPUGNADA:

El título fue calificado por la Registradora Pública de Chepén Patricia García Zamora, quien formuló tacha con fecha 15.01.2007 en los términos que se transcriben a continuación:

"Se tacha el título por las siguientes consideraciones:

1. Se ha presentado parte notarial de la escritura pública numero 408, K. 4485, extendida por la Notaria de Lima Gisella Patricia Jara Briceño, sobre Contrato Preparatorio de Compraventa y entrega de Arras Confirmatorias.

2.- Del contenido de las cláusulas tercera, quinta y sexta del presente contrato se constata que se trata de un compromiso de contratar, de conformidad con lo prescrito por el artículo 1414° del Código Civil.

-La Cuarta Sala del Tribunal Registral en la Resolución N° 026-2006-SUNARP-TR, señala:

"En consecuencia, podemos afirmar que uno de los caracteres de los contratos preparatorios es ser un contrato obligacional ya que crea una obligación con prestación de hacer, el mismo que es de aplicación a los contratos preparatorios típicos regulados en nuestro Código Civil como es el compromiso de contratar y el contrato de opción". ...

El profesor de la Universidad Católica del Perú doctor Eric Palacios Martínez señala en forma didáctica: "El carácter obligatorio es central en el preparatorio, lo que denota que las partes deben prestar un nuevo consentimiento (si se trata de un compromiso de contratar); en cambio el contrato de opción, extraño a los efectos obligatorios, la parte optada (se refiere a la parte deudora-obligada), sometida a sujeción, no tendría que realizar ninguna otra declaración para la celebración del contrato (...) implicando ello que ya habría efectuado una valoración final de sus intereses, pues se entiende estará lista a surgir la autorregulación generada por la declaración del optante".

- El compromiso de contratar no constituye un acto o derecho inscribible en el registro de predios al no estar comprendido en ninguno de los supuestos regulados en el artículo 2019 del Código Civil.

3. La entrega de arras solo importa la conclusión del contrato preparatorio, el cual no resulta inscribible en base a los fundamentos antes expuestos.

4. Revisada la partida registral de la sociedad promitente vendedora (P11001276), se constata que no consta inscrito el nombramiento del representante de la entidad liquidadora que interviene en el presente contrato preparatorio.



RESOLUCIÓN N°067-2007-SUNARP-TR-T

Base Legal: Artículos 1414, 2011, 2019 del Código Civil. Artículos 29, 32, 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACION:

Carmen Tanaka Yamasato, interpuso recurso de apelación contra la tacha sustantiva emitida con fecha 15.1.2007, mediante escrito autorizado por el abogado Carlos J. Campos Chávez. Los fundamentos impugnatorios son los siguientes.

1. Hernando Diego Francisco López De Romaña Dalmau (comprador) y la Empresa Imagen Empresarial S.A., liquidadora de GOURMET FOODS S.A. en liquidación (vendedora) suscribieron un "contrato de arras confirmatorias de compra venta", respecto de todos los inmuebles que se detallan en la cláusula dos del contrato; sin embargo, en contravención al principio de literalidad, la Registradora interpreta que se trata de un contrato preparatorio, sustituyéndose a la voluntad de las partes. Dicho acto se encuentra contenido en la escritura pública otorgada el 21.12.2005 ante la notaría de Lima Gisella Jara Briceño.
2. De conformidad con lo establecido en los arts. 83.2 y 85 de la Ley 27809 – Ley General del Sistema Concursal – la liquidadora enajenó los bienes inmuebles que se detallan en la cláusula segunda; y esta legislación especial es de aplicación preferente. En tal sentido el comprador adquirió por compraventa (arras confirmatorias) los predios que se detallan en el contrato.
3. El contrato de arras confirmatorias, conforme al art. 1477 del Código Civil, tiene carácter real y traslativo desde que se otorga a la entrega de arras confirmatorias la calidad de elemento constitutivo del contrato, es decir, lo constituye, da fe que un contrato ha sido formalmente concluido.
4. Existiendo arras confirmatorias, hay contrato de compraventa y una de las partes no puede desligarse ni variar el contrato a su antojo. En este caso se ha definido el bien objeto de compraventa y el precio del mismo, incluso se ha efectuado un pago inicial o a cuenta denominado arras confirmatorias; por tanto, estamos ante un contrato de compraventa.
5. Invoca el principio de conservación del acto, según el cual existiendo dos o más interpretaciones posibles debe preferirse aquella que le otorgue el significado de mayor utilidad, esto es, la existencia de una compraventa, pues así lo demuestran las arras confirmatorias.
6. Agrega que la Liquidadora incluso ha gastado el precio de compraventa, circunstancia que considera relevante para demostrar la existencia del contrato de compraventa; por tanto, no cabe negar las arras confirmatorias y la celebración de dicho contrato.
7. Cita la Casación N° 73-T-97, según la cual el pacto y pago de arras confirmatorias en un contrato preparatorio de opción de compraventa en realidad configuran el contrato definitivo. Agrega que la notario a dado fe de la compraventa efectuada en la escritura pública del 21.12.2005.



Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.

8. Finalmente señala que el representante de la Liquidadora, sí se encuentra registrado en la ficha perteneciente a Imagen Empresarial S.A.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

La inscripción solicitada, se circunscribe a los predios registrados en las siguientes fichas y partidas electrónicas del Registro de Predios de Chepén:

Predio registrado en la ficha N° 629 que continúa en la partida electrónica N° 04000638; predio registrado en la ficha N° 630 que continúa en la partida electrónica N° 04000639; predio registrado en la ficha N° 631 que continúa en la partida electrónica N° 04000640; predio registrado en la ficha N° 632 que continúa en la partida electrónica N° 04000641; predio registrado en la ficha N° 633 que continúa en la partida electrónica N° 04000642; predio registrado en la ficha N° 634 que continúa en la partida electrónica N° 04000643; predio registrado en la ficha N° 635 que continúa en la partida electrónica N° 04000644; predio registrado en la ficha N° 643 que continúa en la partida electrónica N° 04000652; predio registrado en la ficha N° 1679 que continúa en la partida electrónica N° 04001685, predio registrado en la ficha N° 2581 que continúa en la partida electrónica N° 04002586; predio registrado en la ficha N° 2638 que continúa en la partida electrónica N° 04002643; predio registrado en la ficha N° 2639 que continúa en la partida electrónica N° 04002644; predio registrado en la ficha N° 2681 que continúa en la partida electrónica N° 04002686; predio registrado en la ficha N° 2682 que continúa en la partida electrónica N° 04002687; predio registrado en la ficha N° 2683 que continúa en la partida electrónica N° 04002688; predio registrado en la ficha N° 2684 que continúa en la partida electrónica N° 04002689; predio registrado en la ficha N° 2685 que continúa en la partida electrónica N° 04002690; predio registrado en la ficha N° 2686 que continúa en la partida electrónica N° 04002691; predio registrado en la ficha N° 2687 que continúa en la partida electrónica N° 04002692, predio registrado en la ficha N° 2688 que continúa en la partida electrónica N° 04002693; predio registrado en la ficha N° 2689 que continúa en la partida electrónica N° 04002694; predio registrado en la ficha N° 2690 que continúa en la partida electrónica N° 04002695; predio registrado en la ficha N° 2691 que continúa en la partida electrónica N° 04002696; predio registrado en la ficha N° 2692 que continúa en la partida electrónica N° 04002697; predio registrado en la ficha N° 2693 que continúa en la partida electrónica N° 04002698; predio registrado en la ficha N° 2694 que continúa en la partida electrónica N° 04002699; predio registrado en la ficha N° 2739 que continúa en la partida electrónica N° 04002744; predio registrado en la ficha N° 2863 que continúa en la partida electrónica N° 04002868; predio registrado en la ficha N° 2983 que continúa en la partida electrónica N° 04002987; predio registrado en la ficha N° 3049 que continúa en la partida electrónica N° 04003053; predio registrado en la ficha N° 3288 que continúa en la partida electrónica N° 04003291; predio registrado en la ficha N° 3975 que continúa en la partida electrónica N° 04003977; predio registrado en la ficha N° 3978 que continúa en la partida electrónica N° 04003980; predio registrado en la ficha N° 3979



RESOLUCIÓN N°067-2007-SUNARP-TR-T

que continúa en la partida electrónica N° 04003981; predio registrado en la ficha N° 3980 que continúa en la partida electrónica N° 04003982; predio registrado en la ficha N° 3981 que continúa en la partida electrónica N° 04003983; predio registrado en la ficha N° 3982 que continúa en la partida electrónica N° 04003984; predio registrado en la ficha N° 3983 que continúa en la partida electrónica N° 04003985; predio registrado en la ficha N° 3985 que continúa en la partida electrónica N° 04003987; predio registrado en la ficha N° 4297 que continúa en la partida electrónica N° 04004298; predio registrado en la ficha N° 4312 que continúa en la partida electrónica N° 04004313; predio registrado en la ficha N° 4492 que continúa en la partida electrónica N° 04004493; predio registrado en la ficha N° 4493 que continúa en la partida electrónica N° 04004494; predio registrado en la ficha N° 4494 que continúa en la partida electrónica N° 04004495; predio registrado en la ficha N° 004601 que continúa en la partida electrónica N° 04004602; predio registrado en la ficha N° 4713 que continúa en la partida electrónica N° 04004714; predio registrado en la ficha N° 658 que continúa en la partida electrónica N° 04000667; predio registrado en la ficha N° 659 que continúa en la partida electrónica N° 04000668; predio registrado en la ficha N° 661 que continúa en la partida electrónica N° 04000670; predio registrado en la ficha N° 662 que continúa en la partida electrónica N° 04000672; predio registrado en la ficha N° 2049 que continúa en la partida electrónica N° 04002055; predio registrado en la ficha N° 2297 que continúa en la partida electrónica N° 04002303; predio registrado en la ficha N° 2323 que continúa en la partida electrónica N° 04002329; predio registrado en la ficha N° 2324 que continúa en la partida electrónica N° 04002330; predio registrado en la ficha N° 2409 que continúa en la partida electrónica N° 04002414; predio registrado en la ficha N° 2814 que continúa en la partida electrónica N° 04002819; predio registrado en la ficha N° 2939 que continúa en la partida electrónica N° 04002943; predio registrado en la ficha N° 2940 que continúa en la partida electrónica N° 04002944; predio registrado en la ficha N° 2941 que continúa en la partida electrónica N° 04002945; predio registrado en la ficha N° 2942 que continúa en la partida electrónica N° 04002946; predio registrado en la ficha N° 2943 que continúa en la partida electrónica N° 04002947; predio registrado en la ficha N° 2944 que continúa en la partida electrónica N° 04002948; predio registrado en la ficha N° 2945 que continúa en la partida electrónica N° 04002949; predio registrado en la ficha N° 2946 que continúa en la partida electrónica N° 04002950; predio registrado en la ficha N° 2960 que continúa en la partida electrónica N° 04002964; predio registrado en la ficha N° 2961 que continúa en la partida electrónica N° 04002965; predio registrado en la ficha N° 2962 que continúa en la partida electrónica N° 04002966; predio registrado en la ficha N° 2963 que continúa en la partida electrónica N° 04002967; predio registrado en la ficha N° 2964 que continúa en la partida electrónica N° 04002968; predio registrado en la ficha N° 2965 que continúa en la partida electrónica N° 04002969; predio registrado en la ficha N° 2966 que continúa en la partida electrónica N° 04002970; predio registrado en la ficha N° 2967 que continúa en la partida electrónica N° 04002971; predio registrado en la ficha N° 2984 que continúa en la partida electrónica N° 04002988;



[Handwritten signature]

predio registrado en la ficha N° 4637 que continúa en la partida electrónica N° 04004638; predio registrado en la ficha N° 4638 que continúa en la partida electrónica N° 04004639; predio registrado en la ficha N° 4713 que continúa en la partida electrónica N° 04004714; predio registrado en la ficha N° 4638 que continúa en la partida electrónica N° 04004639; predio registrado en la ficha N° 626 que continúa en la partida electrónica N° 04000635; predio registrado en la ficha 4560 que continúa en la partida electrónica 04004561.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el Vocal Gilmer Marrufo Aguilar, autorizado mediante Resolución 013 y 019-2007-SUNARP/PT del 25 y 30 de enero del año en curso, respectivamente.

Del análisis del caso y de lo expuesto, a criterio de la Sala, las cuestiones a dilucidar son:

- La distinción entre el contrato preparatorio denominado "compromiso de contratar" y el "contrato de opción".
- Los efectos de las arras confirmatorias en los contratos preparatorios
- Si el contrato cuya minuta se inserta en la escritura pública de fecha 21.12.2005, constituye un "compromiso de contratar" o un "contrato definitivo".

VI. ANÁLISIS:

1.- En materia contractual la autonomía privada se expresa en la libertad de contratación, esto es, en la facultad que reconoce el ordenamiento jurídico a los particulares para autorregular sus relaciones jurídico-económicas con los demás. Así, el Derecho otorga a los particulares el poder de crear la norma que regulará sus relaciones económicas y sus negocios.

La libertad de contratar, entonces, no es más que la potestad que tienen los particulares para decidir libremente sobre su patrimonio, determinando con las misma libertad el contenido de sus convenios y sin mayor peligro de la intervención del Estado; siendo el único límite los intereses sociales o colectivos, los que sin duda priman sobre los intereses individuales o particulares¹.

2.- La libertad de contratación se configura: Por la libertad de contratar "conocida también como libertad de conclusión, consiste en la facultad que tiene toda persona de celebrar o no un contrato, y si finalmente decide contratar, determinar con quién contrata"², y por la libertad contractual "conocida también como libertad de configuración, está referida a la libertad de determinar el contenido del contrato. Esta se compone a su vez de las siguientes facultades: libertad para decidir el tipo de contrato, libertad para decidir la forma del contrato, libertad para decidir la jurisdicción en la que eventualmente resolverán los conflictos generados por la ejecución e interpretación del contrato, libertad para determinar el objeto del contrato, es decir, el conjunto de obligaciones que asumirán las partes"³.

¹ GUTIERREZ CAMACHO, Walter. En CÓDIGO CIVIL COMENTADO POR LOS 100 MEJORES ESPECIALISTAS. Editorial Gaceta Jurídica S.A. Primera Edición. Noviembre 2004.pág.47.

² Ob. Cit. CÓDIGO CIVIL COMENTADO POR LOS 100 MEJORES ESPECIALISTAS. Pág.49.

³ Ob. Cit. CÓDIGO CIVIL COMENTADO POR LOS 100 MEJORES ESPECIALISTAS. Pág.49-50.



RESOLUCIÓN N°067-2007-SUNARP-TR-T

3.- Como hemos señalado, forma parte de la libertad contractual⁴, decidir el tipo de contrato y determinar el objeto del contrato. Max Arias-Schreiber Pezet y Manuel de la Puente y Lavalle, entre otros, conciben que la función de todo contrato es crear la obligación y luego deja de existir, manteniéndose en pie la obligación u obligaciones; en consecuencia, el objeto del contrato es la creación, regulación, modificación o extinción de obligaciones ya sea con prestación de dar, hacer o no hacer (arts.1402° y 1403° del C.C.)

Así, lo que determina el objeto del contrato son las obligaciones, las mismas que tienen como contenido la prestación ya sea de dar, hacer o no hacer. Si bien es cierto nuestro Código Civil se decanta por la teoría de la declaración de voluntad, no es menos cierto que lo vinculante son las prestaciones generadas por el contrato, de manera que como lo ha señalado esta instancia registral en la Resolución N° 026-2006-SUNARP-TR-T del 28.2.2006:

"Los contratos se califican por la naturaleza de sus prestaciones y no por la denominación que le consignen las partes".

4.- A fin de determinar ante qué tipo de contrato nos encontramos, analicemos ahora la distinción entre el contrato preparatorio denominado "compromiso de contratar" y el "contrato de opción".

La exposición de motivos del Código Civil expresa: "el Código contiene una sistemática destinada a que los contratos preparatorios puedan aplicarse a cualquier contrato, trátase de compraventa, mutuo, arrendamiento o cualquier otro típico o atípico (...) careciendo los contratos preparatorios de un fin económico propio inmediato y constituyendo un **medio de asegurar la celebración o la aplicación futura de otros, que serán definitivos**, aunque se trate realmente de verdaderos contratos y no de una simple fase de su formación"⁵.

Prima facie, podemos aseverar que nuestro Código Civil adopta la tesis tradicional, según la cual el contrato preparatorio es un acuerdo de voluntades que obliga a las partes del mismo a celebrar entre ellas en el futuro un determinado contrato definitivo, cuyo objeto será la creación, regulación, modificación o extinción de la relación jurídica patrimonial.

En consecuencia, **uno de los caracteres de los contratos preparatorios es ser un contrato obligacional**⁶ ya que crea una obligación con "prestación de hacer", el mismo que es de aplicación a los dos contratos preparatorios típicos regulados en nuestro Código Civil como es: el "compromiso de contratar" y el "contrato de opción".

5.- Sostiene el maestro Manuel de la Puente y Lavalle, que el concepto que da la tesis tradicional de los contratos preparatorios es aplicable tanto al compromiso de contratar como al contrato de opción, aun cuando con algunas variantes entre ellos⁷. En efecto la celebración futura del contrato

⁴ La libertad de contratación se encuentra regulado en el Artículo 1354° del Código Civil : " Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo"

⁵ Código Civil. Exposición de Motivos y Comentarios , Compiladora: Delia Revoredo de Debakey. Okura Editores S.A., Lima, 1985 , T. VI, pág.74

⁶ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. señala como caracteres del contrato preparatorio: " Es un contrato típico, autónomo, perfecto, obligacional, general y de ejecución diferida" (EL CONTRATO EN GENERAL COMENTARIOS A LA SECCIÓN PRIMERA DEL LIBRO VIII DEL CÓDIGO CIVIL". TOMO II. Palestra Editores. Lima 2001. Segunda edición actualizada , noviembre del 2001. Pág.165-167.

⁷ Ob. Cit. DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. Pág.164.

definitivo puede asegurarse **obligándose ambas partes a su celebración** (si es que se trata del contrato de **compromiso de contratar**) o quedando vinculada, una o ambas partes a su celebración (si es que se trata de un contrato de opción).

Igualmente el doctor Max Arias-Schreiber señala una diferencia sustancial entre el "compromiso de contratar" y el "contrato de opción": mientras que en el compromiso de contratar se adquiere el **derecho a celebrar** en el futuro **un contrato definitivo**; por el segundo, quien tiene la opción a su favor, goza, por el sólo mérito de su voluntad, de la facultad de obligar a otorgar y ejecutar el contrato opcionado; es decir, el opcionista (titular de la opción) puede exigir judicialmente el cumplimiento del contrato definitivo y no simplemente su celebración, he allí la diferencia existente con el compromiso de contratar.

6.- En esta línea de pensamiento, el profesor Eric Palacios Martínez señala: "El carácter obligatorio es central en el preparatorio, lo que denota que las partes deben de prestar un nuevo consentimiento (si se trata de un compromiso de contratar); en cambio, el contrato de opción, extraño a los efectos obligatorios, la parte optada (parte deudora - obligada), sometida a sujeción, no tendría que realizar ninguna otra declaración para la celebración del contrato (...) implicando ello que ya habría efectuado una valoración final de sus intereses, pues se entiende estará lista a asumir la autorregulación generada por la declaración del optante".

7.- Entonces, advertimos que aunque especies típicas de los contratos preparatorios, el compromiso de contratar y el contrato de opción son acuerdos que producen efectos jurídicos sustancialmente diferentes: obligatorios uno y vinculantes el otro; de modo tal que la relación entre el preparatorio y el definitivo varía significativamente en ambos casos.

En efecto, el "contrato de opción" no genera una obligación sino una relación patrimonial distinta compuesta por un derecho potestativo para la parte accipiens (para el acreedor - la parte optante) y por un estado de sujeción para el solvens (para el deudor - la parte optada) quedando éste vinculado tan sólo por la declaración del optante (el supuesto de hecho de la norma plasmada en el artículo 1419° del Código Civil confirma lo expresado "*por el contrato de opción, una de las partes queda vinculada a su declaración de celebrar en el futuro un contrato definitivo ...*"). En cambio en el compromiso de contratar el carácter obligatorio es central; es decir, todas las partes **deben prestar un nuevo consentimiento**, ya que el promisorio de por sí no tiene ningún poder de constituir directamente la relación contractual final por medio de una manifestación propia. Así se infiere de lo establecido en el artículo 1414 del citado cuerpo legal "*por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo*".

8. En tal sentido, conviene destacar que el contrato definitivo es, respecto del compromiso de contratar, un hecho necesariamente futuro. Resulta entonces un imposible jurídico el que ambos sean hechos contemporáneos⁸.

Ahora bien, por el compromiso de celebrar en el futuro un contrato definitivo de compraventa, se crea la obligación de celebrar este contrato, el cual, a su vez, creará la obligación de transferir la propiedad de un bien y la obligación de pagar su precio en dinero.

De manera que si el negocio jurídico contempla la obligación de celebrar un contrato definitivo de compra venta, en la que la promitente vendedora se



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

⁸ BOLAÑOS VELARDE, Víctor. En Código Civil comentado. Gaceta Jurídica, tomo VII, p. 450.

RESOLUCIÓN N°067-2007-SUNARP-TR-T

compromete a vender; y el promitente comprador a adquirir; resulta evidente la configuración del contrato preparatorio de "compromiso de contratar" y no de "contrato de opción"; desde que la celebración del contrato definitivo no se configurará con la manifestación unilateral (aceptación) de alguna de las partes; sino requerirá (necesariamente) la cooperación conjunta de las partes para la celebración del contrato definitivo (*supra*: 5).

9. Veamos ahora, que efecto generan las arras confirmatorias en los contratos preparatorios.

Generalmente se considera que las arras están constituidas por la entrega de una cosa que un contratante hace a otro con el fin de asegurar un contrato, confirmarlo, garantizar su cumplimiento o facultar su rescisión.

Este acuerdo de voluntades es denominado usualmente "pacto arral", que puede ser definido como la cláusula inserta en o anexa a un contrato – llamado "principal" o "básico" –, en virtud de la cual se conviene en otorgar a esta entrega los efectos jurídicos que las partes desean darle, según la clase de arras de que se trate⁹.

Así el pacto arral y el contrato principal, si bien íntimamente unidos por cuanto *aquél es accesorio de éste*, son dos actos jurídicos distintos. El contrato principal, que puede ser de la mas variada naturaleza, crea (regula, modifica o extingue) su propia relación jurídica obligacional. El pacto arral se limita a calificar las arras que se acuerde entregar al celebrarse dicho contrato.

10. El artículo 1477 del Código Civil, estipula: *"La entrega de arras confirmatorias importa la conclusión del contrato. En caso de cumplimiento, quien recibió las arras las devolverá o las imputará sobre su crédito, según la naturaleza de la prestación"*.

Las arras confirmatorias tienen el carácter de prueba de que el contrato se ha celebrado. Por ello, si bien pueden pactarse antes de la celebración del contrato principal, deben entregarse en el momento de la celebración de dicho contrato.

Así, las arras confirmatorias siempre tendrán como efecto, servir como medio de prueba de la conclusión del contrato principal, sea este preparatorio o definitivo. Es decir, si nos encontramos ante un contrato preparatorio, probará la celebración de éste (compromiso de contratar o contrato de opción).

Los demás efectos están en relación, al cumplimiento o incumplimiento del contrato celebrado. Vale decir, en caso de cumplimiento del contrato, quien recibió las arras confirmatorias las devolverá o las imputará sobre su crédito, según la naturaleza de la prestación; esto es así, habida cuenta que las arras pueden estar constituidas por una gran variedad de bienes de distinta naturaleza, que no necesariamente van a satisfacer la prestación derivada del contrato principal. ***"Por ello, es posible que una cosa entregada en calidad de arras no pueda ser aplicada a la ejecución de una prestación determinada, porque su naturaleza no se lo permite, como es el caso de todas las prestaciones de hacer y de no hacer y determinadas prestaciones de dar"***¹⁰. (subrayado es nuestro).

En caso de incumplimiento del contrato principal, las arras confirmatorias juegan el rol de arras penales, de cuya regulación se ocupa el art. 1478 del Código Civil (*Si la parte que hubiese entregado las arras no cumple la obligación por causa imputable a ella, la otra parte puede dejar sin efecto el contrato conservando las arras. Si quien no cumplió es la parte que las ha*

⁹ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. El contrato en general. Palestra Editores, t. III, p. 336.

¹⁰ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel, Op. Cit, p. 353.



recibido, la otra parte puede dejar sin efecto el contrato y exigir el doble de las arras.).

Luis Díez-Picazo¹¹, opina que las arras confirmatorias suponen, en realidad, un principio de ejecución del contrato. Al respecto, el maestro Manuel De la Puente¹², precisa: "Pienso que ello sólo ocurre en los casos en los que puede imputarse la cosa dada en arras al cumplimiento del contrato", precisión que comparte este Colegiado.

En efecto, el "compromiso de contratar" origina una obligación cuyo contenido es una "prestación de hacer", consistente en la celebración del "contrato definitivo", supuesto en el cual, las arras confirmatorias, en principio sólo probarán la existencia de dicho contrato preparatorio; pero en modo alguno, va a importar la ejecución de éste.

Siendo así, en el "compromiso de contratar", la entrega de arras confirmatorias de carácter dinerario, sin duda sirven de prueba de la celebración del citado contrato preparatorio; pero en modo alguno puede afirmarse que éstas, importan la ejecución de dicho contrato, toda vez, que como hemos reiterado, en el compromiso de contratar, las partes **asumen una obligación de hacer**, consistente en la celebración del contrato definitivo (prestación de hacer); por tanto, sólo cuando el contrato definitivo haya sido celebrado podrá imputarse las arras confirmatorias al pago del precio, antes resulta materialmente imposible, desde que aún no existe contrato de compraventa celebrado; y como tal, ni ha surgido la obligación de transferir propiedad ni de pagar precio en dinero (*supra*: 8).

Según HERNANDEZ GIL¹³, las arras penales, son en realidad, una especie de las confirmatorias. "Participan de la función especial de aquéllas: dar fe, en todo caso, de la existencia del contrato principal. Caso de cumplimiento de éste, se considerará como un adelanto del precio, si es posible; en el incumplimiento marcan una indemnización, por lo que en esto se aproximan a las penitenciales".

Afirma Manuel De la Puente: "Las penales tienen por finalidad, en el fondo, autorizar al contratante fiel para que, en caso de incumplimiento por parte del contrante infiel de un contrato principal con entrega de arras confirmatorias, opte entre hacer valer estas arras (reteniéndolas en caso de haberlas recibido o exigiendo su devolución doblada si se las hubiera dado) como único efecto del incumplimiento; o demandar la ejecución o resolución del contrato, con el cobro de daños y perjuicios.

En estas condiciones, las arras penales son simplemente un efecto adicional concedido por la ley a las arras confirmatorias, por lo cual forman parte de las mismas. Por tanto, en el caso del "compromiso de contratar", si el contrato definitivo no se celebró (incumplimiento) por causa no imputable a quien recibió las arras, entonces, ésta podrá dejar sin efecto el contrato y conservar las arras.

11.- En este orden de ideas, resulta muy acertada la opinión del maestro Manuel De la Puente y Lavallo¹⁴, cuando en su análisis al artículo 1477 (*la*



¹¹ DÍEZ-PICAZO, Luis. Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial. Editorial Tecnos S.A. Madrid. 1979, t. I, p. 577.

¹² DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. Op. Cit. p. 338.

¹³ HERNANDEZ GIL, Félix, Las arras en el Derecho de la Contratación, Universidad de Salamanca, 1958, p. 84.

¹⁴ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. Op. Cit. p. 350 a 352.

entrega de arras confirmatorias importa la conclusión del contrato), expresa:

"Esto ha dado pie a pensar que el pacto arral tiene carácter real desde que se otorga a la entrega de las arras la calidad de elemento constitutivo del contrato. Obsérvese que no se dice que la entrega "acredita" o "prueba", sino que "importa" la conclusión del contrato.

No obstante, pienso que no es ese el sentido que debe darse a la primera parte del artículo 1477 del Código Civil, (...)

En efecto, de acuerdo con el artículo 1477 del Código Civil, la entrega de arras confirmatorias no importa la conclusión del pacto arral, sino la del contrato principal. Consecuentemente, el pacto arral es un contrato consensual cuyo efecto es calificar que las arras que se entreguen al celebrarse el contrato principal importan –en el sentido que evidencian– la efectiva celebración de este contrato.

Desde luego, la elección de la expresión "importan" no ha sido feliz, desde que una de las acepciones de la palabra "importar" según el Diccionario de la Lengua Española, si bien la última, es "causar". Sin embargo, no resulta fuera de lugar darle el sentido que evidencia tan grande, tan incontestable, que, por sí sola, representa la celebración del contrato.

Estas consideraciones me llevan a opinar que el artículo 1477 del Código Civil debe ser repensado. Si en nuestro ordenamiento jurídico no necesitamos, en principio, una forma determinada para entender que un contrato ha sido concertado porque el principio es de la libertad de forma, carece de sentido que se otorgue a las arras confirmatorias la calidad de elemento real para la constitución del contrato cuando, en realidad su único rol es ser una de las tantas maneras de probar que el contrato ha sido celebrado. De otro lado, si bien considero que la entrega de las cosas dadas en arras produce la transferencia de la propiedad de las mismas, creo que ello no determina que el pacto arral tenga efectos reales, pues se limita a establecer el carácter de las arras y la necesidad de su entrega, constituyendo así el título de la transferencia, siendo la entrega el modo que, en virtud de dicho título, produce la transferencia de la propiedad. En sentido parecido opina TRIMARCHI.

Siguiendo el razonamiento del citado jurista nacional, la cláusula de arras confirmatorias inserta en un contrato preparatorio de "compromiso de contratar"; en principio sólo evidencian la celebración del citado contrato preparatorio, es decir, prueban la celebración del contrato principal (compromiso de contratar en el presente caso); pues los demás efectos, quedan sujetos al cumplimiento o incumplimiento del citado contrato, vale decir, a la celebración o no del futuro contrato definitivo (prestación de hacer).

12. Desde luego, no ocurrirá lo mismo en el "contrato de opción", pues como señala la Corte Suprema, en la Casación 73-T-97, citada en el recurso de apelación venido en grado de apelación: *"... El pacto y pago de arras confirmatorias en un contrato preparatorio de opción de compraventa en realidad configuran el contrato definitivo, el mismo que ha quedado concluido con el pago de las arras ..."*

Por cuanto, en este caso el promitente vendedor, queda vinculado a su sola declaración de celebrar en el futuro un contrato definitivo; mientras que el promitente comprador (optante) tiene el derecho exclusivo de celebrarlo o



GA

[Signature]

no¹⁵; máxime si dicho contrato debe contener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo (art. 1422 del C.C.).

Así, conforme a lo expresado (*supra*: 6), en el contrato de opción de compraventa, la celebración del contrato definitivo (compraventa) quedará perfeccionado con la sola aceptación del promitente comprador; de manera que si el optante hizo entrega de arras confirmatorias, éstas, no sólo darán fe de la celebración del "contrato de opción" sino también, de la celebración del "contrato definitivo" (compraventa), desde que el promitente vendedor quedó vinculado a su declaración contenida en el contrato de opción; y la entrega de arras confirmatorias, no hacen sino evidenciar la aceptación del promitente comprador para la celebración del contrato definitivo, quedando así perfeccionado éste; lo que no ocurre en el "compromiso de contratar", que es eminentemente obligacional; y como tal exige que las partes expresen un nuevo consentimiento para el perfeccionamiento del contrato definitivo (*supra*: 7).

MESSINEO, GALGANO y BIANCA (citados por De la Puente¹⁶) opinan que mientras el contrato preliminar (*se refieren al compromiso de contratar*) tiene como contenido específico la estipulación de un futuro contrato definitivo, la opción es, en sí, un contrato definitivo en cuanto obliga al deudor a dar ejecución al propio compromiso, cuando la contraparte (*acceptante*) lo exija.

13. En resumen, podemos afirmar que la entrega de arras confirmatorias en el contrato de opción, no solo importan la celebración de dicho contrato preparatorio; sino que además, configuran la celebración del contrato definitivo (compraventa), desde que la entrega de éstas, revelan también la aceptación del promitente comprador para la celebración de contrato definitivo, con lo cual queda perfeccionada la compraventa definitiva, pues el promitente vendedor quedó vinculado a su declaración de manera previa a la aceptación; por tanto, el dinero entregado en arras, tendrá que ser imputado naturalmente al precio; quedando así, descartada la posibilidad de incumplimiento del citado contrato preparatorio; mientras que en el "compromiso de contratar", las arras confirmatorias en principio, sólo importan la conclusión del contrato principal, es decir, evidencian la celebración del citado contrato preparatorio, en tanto, que el cumplimiento (celebración del contrato definitivo) o incumplimiento del mismo (no celebración del contrato definitivo) queda supeditado a la ejecución de la "prestación de hacer"; de manera que si se cumple, entonces las arras recién se podrán imputar al precio; caso contrario, el promitente vendedor podrá conservar éstas como arras penales.

Esto es así, por cuanto, en el compromiso de contratar, sólo surge la obligación (para ambas partes) de celebrar un futuro contrato definitivo; mientras tanto, aun no ha surgido obligación de transferir propiedad ni de pago de precio en dinero.

Nuestra conclusión se ve reforzada, en tanto en el campo doctrinal, el contrato preliminar y el contrato definitivo no se consideran como elementos de una única *-fattispecie-* en formación progresiva, sino como dos autónomas

¹⁵ CODIGO CIVIL. Art. 1419.- Por el contrato de opción, una de las partes queda vinculada a su sola declaración de celebrar en el futuro un contrato definitivo y la otra tiene el derecho exclusivo de celebrarlo o no.

¹⁶ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. El contrato en general. Palestra Editores, tomo II, p. 239



RESOLUCIÓN N°067-2007-SUNARP-TR-T

– *fattispecie*, bien distintas la una de la otra¹⁷. Así la estipulación de un contrato preliminar, da lugar a dos contratos perfectos y autónomos, de los cuales el segundo constituye el cumplimiento de la obligación contraída en el primero, pero conserva, en cierto modo, una prevalencia lógica y efectual, en cuanto es de éste (el definitivo), y solamente de éste, que nace la modificación de la relación que las partes han tomado en consideración y el eventual desplazamiento de valores en el campo patrimonial; es éste el que pone la regulación de los intereses de las partes, mientras que el primero (el preliminar) se limita a empeñar a las partes para dar lugar al segundo". Destácase así que la naturaleza jurídica del "compromiso de contratar", es la de ser un verdadero contrato en virtud del cual las partes que lo otorgaron se obligan a celebrar entre sí otro contrato (definitivo); por tanto, el primero tiene un carácter transitorio, en cuanto el vínculo jurídico establecido por él desaparece con la celebración del contrato definitivo¹⁸.

14.- De otro lado, atendiendo a que mediante el contrato preparatorio las partes no se limitan a obligarse a celebrar un futuro contrato, sino, como dice MESSINEO, a celebrar un individualizado contrato futuro, con determinado contenido, la doctrina es uniforme en admitir que el contrato definitivo no puede celebrarse simultáneamente, desde que, en tal caso, el contrato preparatorio carecería de razón de ser.

En tal contexto, conviene tener en cuenta que si el contrato definitivo está sujeto a formalidad *ad solemnitatem*, no bastará el consentimiento para la validez del futuro contrato, pues la inobservancia de la forma constituye causal de invalidez del acto (artículo 219 inciso 6 del Código Civil).

En tal sentido, sin perjuicio de lo señalado (*supra*: 13), es necesario precisar, que aun cuando se haya hecho entrega de arras confirmatorias, tanto en el contrato de opción, así como en el compromiso de contratar, siempre será necesario observar la forma solemne para la existencia del contrato definitivo; por tanto, la entrega de dinero en arras, sólo evidenciará la celebración del contrato preparatorio; mientras que la imputación del dinero al precio, sólo será factible cuando el acto revista la formalidad solemne, pues antes no habrá contrato definitivo de compraventa¹⁹.

15.- Ahora bien, la interpretación del acto jurídico supone, la indagación del verdadero sentido y alcance de la manifestación o manifestaciones de voluntad que lo han generado a fin de determinar sus efectos²⁰.

El artículo 168 del Código Civil ha previsto que el acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe. Así nuestro Código toma partido por la teoría objetiva, pues en virtud de este principio general, lo que debe ser objeto de la interpretación y el modo de realizarla es el criterio que lo informa, pues se parte de la premisa que la voluntad manifestada responde a la voluntad real; de manera que a través de lo expresado se debe determinar la voluntad interna, es decir, la finalidad perseguida por el sujeto que ha celebrado el acto

¹⁷ DE LA PUENTE Y LA VALLE, Manuel. El Contrato en general, Palestra Editores, tomo II, p. 185.

¹⁸ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. Op. Cit., p. 185

¹⁹ El art. 1425 del Código Civil, estipula que los contratos preparatorios son nulos si no se celebran en la misma forma que la ley prescribe para el contrato definitivo bajo sanción de nulidad.

²⁰ VIDAL RAMIREZ, Fernando. El acto jurídico en el Código Civil peruano. Editores Cultural Cuzco S.A., p. 208.



[Handwritten signature]

o el negocio. En este sentido el intérprete no está en aptitud de indagar libremente la voluntad del declarante, sino está restringido a "lo expresado"²¹ por los celebrantes del acto o negocio jurídico.

16.- La apelante, básicamente cuestiona la decisión del Registrador, en cuanto ha considerado que el contrato contenido en la escritura pública del 21.12.2005 se refiere a un contrato preparatorio (compromiso de contratar); mientras que la recurrente estima que al contener la cláusula de arras confirmatorias, se trataría de un contrato definitivo de compraventa; y que por tanto, el referido funcionario estaría haciendo una interpretación contraria al texto expreso y claro del contrato, desconociendo el principio de literalidad de los contratos. Este Colegiado estima conveniente reproducir los términos del contrato submateria, a fin de entender el sentido de lo estipulado en dicho negocio jurídico, partiendo siempre de lo expresado en el mismo, conforme a las reglas de interpretación que informa nuestro Código sustantivo. Así, del título contenido en el parte notarial de la escritura pública de fecha 21.12.2005, otorgada ante la notaria de Lima Gisella Patricia Jara Briceño, tenemos²²:

"... Gourmet Foods S.A. en liquidación ... a quien se le denominará la **"promitente vendedora"**; y de la otra, ... Hernando Diego Francisco López de Romaña Dalmau, ... a quien en adelante se le denominará el **"promitente comprador"**. Seguidamente se establece:

"PRIMERO: DE LOS INMUEBLES: La **promitente vendedora**, es propietaria de los siguientes predios agrícolas: ...

SEGUNDO: INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.- Los títulos de dominio, linderos y medidas perimétricas correspondientes a los predios agrícolas ... corren inscritos en las partidas registrales ...

TERCERO: OBJETO DEL CONTRATO, PRECIO Y FORMA DE PAGO: ... la **promitente vendedora se compromete a vender** a el **promitente comprador** y éste **a adquirir** los inmuebles descritos en la cláusula primera por el precio total de U.S. \$ 254,700.00 ... que se cancelará mediante cheque de gerencia **al momento de firmarse la minuta y escritura pública de compra y venta definitivo en un solo acto** de acuerdo a los términos de la cláusula quinta.

CUARTO: ENTREGA DE ARRAS CONFIRMATORIAS: ... A la firma de la presente minuta la **promitente vendedora** declara recibir la suma de US \$ 21,000.00 ... sin mas constancia de recepción que la firma en la presente minuta. Las partes acuerdan que **estas arras se imputarán al pago del precio de venta.**

QUINTO: PLAZO.- Las partes convienen que la **suscripción del contrato definitivo deberá efectuarse a los diez días posteriores a la inscripción en la partida registral de la empresa Gourmet Foods S.A. en liquidación de la junta de acreedores en la cual se ratifique como entidad liquidadora de la insolvente a la empresa Imagen Empresarial S.A.C., lo cual ocurrirá aproximadamente dentro de los seis meses siguientes a la suscripción de la presente minuta.**

²¹ VIDAL RAMIREZ, Fernando. Op. Cit., p. 221

²² La segunda cláusula remite a la cláusula primera respecto a los datos de las características de los predios; y la octava (última) cláusula, regula el sometimiento a la competencia de los tribunales de Lima. En tal sentido, estas cláusulas no inciden en el análisis efectuado.



RESOLUCIÓN N°067-2007-SUNARP-TR-T

SSEXTO: PENALIDAD.- Si el contrato de compraventa definitivo no fuese celebrado en el plazo señalado en la cláusula quinta ... por causa imputable al promitente comprador o si éste incumpliera con cancelar el precio a la firma de la escritura pública del contrato de compra y venta definitivo, perderá las arras entregadas a favor de la promitente vendedora y el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho

SETIMO: CESION DE POSICION CONTRACTUAL.- El promitente comprador se reserva el derecho de ceder su posición contractual a terceros al momento de formalizar la minuta y escritura pública de compraventa definitivo así como a la cancelación del precio de venta. (...). (sic).

17. Así, de la literalidad de los términos contractuales, resulta evidente que nos encontramos ante un contrato preparatorio y no ante un contrato definitivo de compraventa.

En efecto, si nos preguntamos: **¿Quiénes son los contratantes?**

De la introducción de la minuta inserta, así como en las demás cláusulas, identificamos de manera inequívoca a las partes contratantes como "promitente vendedora" y como "promitente comprador".

Seguidamente, respecto al **objeto del contrato**, consistente en una "obligación de hacer", esto es, el compromiso de vender y de comprar (nótese que la compraventa queda reservada a la celebración del contrato definitivo), habiéndose convenido que dicho acto quede formalizado con la suscripción de la minuta y escritura pública en un solo acto. Así fluye de las cláusulas tercera, cuarta, quinta, sexta y séptima.

Aún más, las cláusulas primera, segunda y tercera identifican los elementos esenciales del futuro contrato definitivo (art.1415 del Código Civil); en tanto, de manera fehaciente se detallan los bienes que serán objeto de venta, así como el precio respectivo; los que constituyen elementos esenciales de la compraventa (art. 1529 del C.C.).

Nótese que incluso se ha establecido la forma del contrato definitivo (escritura pública), pues según las cláusulas tercera, sexta y séptima, la firma en un solo acto de la minuta y la escritura pública, ocurrirá en el plazo señalado (a los diez días posteriores a la inscripción del acuerdo de ratificación de la liquidadora).

Además se reguló las arras confirmatorias y las arras penales (cláusulas cuarta y sexta) de manera que si nos encontramos ante un "compromiso de contratar", las arras confirmatorias no se imputan, sino se *imputarán* (futuro) al pago del precio, cuando se celebre el contrato definitivo (firma de la minuta y escritura pública en un solo acto).

Finalmente, el promitente comprador podrá ejercer su derecho de cesión de posición contractual al momento de formalizar la escritura pública del contrato definitivo.

18. De esta manera, interpretando el sentido de lo expresado en el contrato; y conjugando las cláusulas respectivas, advertimos además que éstas guardan perfecta armonía, en tanto, en forma coherente regulan un típico contrato preparatorio de "compromiso de contratar" para la celebración de un futuro contrato definitivo de compraventa.



C

G

[Handwritten signature]

Asumir que se trata de un contrato definitivo (como pretende la apelante), importaría desestimar los efectos de las cláusulas relativas al compromiso de contratar un contrato definitivo de compraventa (cláusula tercera), el plazo de celebración del contrato definitivo (cláusula quinta), las arras penales en caso de no celebración del contrato definitivo (cláusula sexta); y la reserva de cesión de posición contractual (cláusula sétima).

Por el contrario, el pacto de "arras confirmatorias" a que se contrae la cláusula cuarta, resulta perfectamente compatible con todo lo regulado, pues como hemos señalado (*supra*: 10, 11), en principio las arras confirmatorias, importan la conclusión del contrato, en el sentido que evidencian la celebración del contrato preparatorio de "compromiso de contratar"; y, una vez cumplido el contrato preparatorio (entiéndase celebrado el contrato definitivo de compraventa) entonces las arras confirmatorias, podrán ser imputadas al pago del precio; caso contrario, es decir, ante el eventual incumplimiento del referido contrato preparatorio (no celebración del contrato definitivo), la promitente vendedora, podrá conservar las arras, a título de arras confirmatorias penales (cláusula sexta).

Entonces, la entrega de arras confirmatorias (cláusula cuarta), de manera *a priori*, no supone la ejecución del contrato de compraventa definitivo, sino sólo sirve para dar fe o probar la celebración del "compromiso de contratar". Nótese que en este caso, la entrega de arras confirmatorias, tampoco va a suponer la ejecución del "compromiso de contratar", habida cuenta, que dicho contrato, es eminentemente obligacional, el cual será cumplido con la suscripción de la escritura pública en la que se formalice el futuro contrato definitivo (obligación de hacer); de manera que, el dinero entregado en calidad de arras confirmatorias, no puede ser imputado al cumplimiento de la compromiso de contratar; pues al tratarse de una prestación de hacer, sólo quedará ejecutado el contrato (compromiso de contratar) con la suscripción de la escritura pública del contrato definitivo de compraventa (prestación de hacer).

En este contexto, las cláusulas cuarta y sexta, cumplen una doble función sucesiva. Así, celebrado el contrato definitivo de compraventa (cumplimiento del compromiso de contratar), entonces, las arras confirmatorias se imputarán al pago del precio; pero si se incumple (no se celebra el contrato definitivo o habiéndose celebrado no se paga el saldo del precio); entonces, el promitente comprador perderá las arras a favor de la promitente vendedora.

Por ende, la entrega de arras confirmatorias en el contrato materia de análisis, no supone la celebración del contrato definitivo de compraventa.

En este sentido, tampoco resulta exacto, lo afirmado por el apelante en cuanto sostiene que con el contrato con arras confirmatorias contenido en la escritura pública del 21.12.2005, ha operado la transferencia de la propiedad de los bienes en aplicación del artículo 949 del Código Civil, toda vez, que como reiteramos, de dicho contrato (compromiso de contratar) sólo surgió la "obligación de hacer" (celebración del futuro contrato definitivo de compraventa).

19.- Agrega la apelante que constituye circunstancia relevante para establecer que estamos ante arras confirmatorias de compraventa, el informe de la liquidadora, según el cual, el dinero de las arras se ha gastado en provecho de la promitente vendedora. Sobre el particular, estimamos que tal situación resulta irrelevante, toda vez que, conforme sostiene el Doctor



RESOLUCIÓN N°067-2007-SUNARP-TR-T

Manuel De la Puente y Lavalle, "puede decirse que por razón del pacto arral, la entrega de las cosas produce la transferencia de propiedad de las mismas, que pasan así del patrimonio del que las entrega al patrimonio de quien las recibe"²³; por tanto, siempre las arras son entregadas en propiedad, ya sea porque se cumple el contrato preparatorio, celebrándose el contrato definitivo (imputación al pago del precio); o porque se incumplió el contrato preparatorio; y por tanto, la promitente vendedora, conserva las mismas como arras confirmatorias penales.

Siendo así, y teniendo en cuenta los considerandos precedentes, se concluye que el título recurrido contiene el acto jurídico de "compromiso de contratar" y no un contrato definitivo de compraventa como erróneamente lo señala la apelante. De modo que no es un acto inscribible a tenor de lo dispuesto en el inciso 2 del art. 2019° del Código Civil conllevando a la tacha sustantiva del mismo por mandato expreso del inciso b) del artículo 42° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

20.- Revisada la partida registral de la sociedad GOURMENT FOODS S.A. en liquidación (11001276), se advierte que si consta registrado el nombramiento de la representante de la entidad liquidadora que interviene en la celebración del compromiso de contratar (Imagen Empresarial S.A.C.), en representación de la promitente vendedora. Por tanto, debe desestimarse el numeral 4 de la esquila de tacha impugnada.

Por los fundamentos expresados, estando a lo acordado, por unanimidad:

VII. RESOLUCIÓN:

REVOCAR el numeral 3 in fine de la esquila de tacha; y, **CONFIRMARLA** en lo demás, conforme a los fundamentos expuestos en esta resolución.



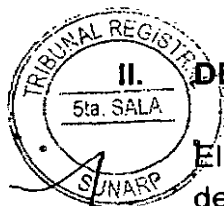
Regístrese y comuníquese.


ROLANDO A. ACOSTA SÁNCHEZ
Presidente de la Cuarta Sala
del Tribunal Registral


GILMER MARRUFO AGUILAR
Vocal del Tribunal Registral


HUGO ECHEVARRÍA ARELLANO
Vocal del Tribunal Registral

²³ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. Op. Cit., p. 338.



II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Arequipa de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, Franklin Lazarte Aranaga emitió esqueda de tacha bajo los siguientes fundamentos:

“(…)

ANTECEDENTES

1. Mediante Título 2014-2469 presentado el 07/01/2014, se solicito la inscripción de cesión de acciones, pero de acuerdo al artículo 4 de RRS No es inscribible en el Registro, la transferencia de acciones u obligaciones; y siendo la sesión de acciones una forma de transferencia no procedería la inscripción de dicho acto.

POR TANTO: y acorde al inc. b) del Art. 42 del R.G.R.P. no procede la cesión de acciones solicitada.

(…)”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes fundamentos:

(…)

1. PETITORIO

1.1 Sírvasse concederme APELACIÓN con efecto suspensivo, respecto de la TACHA SUSTANTIVA que ha merecido mi pretensión registral destinada a conseguir que se inscriba la CESIÓN de las ACCIONES y DERECHOS que hubiese tenido quien fuera la Sra. Julia Elena Muñoz Salazar Vda. de Giannini a favor de Liliana Carmen Beatriz Giannini Muñoz; según los términos de la Escritura que otorgara por ante el que fuera notario de Arequipa, Dr. Javier de Tabeada Vizcarra el 2008.06.02.

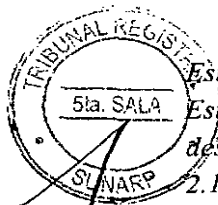
1.2 En consecuencia con mi pretensión recursal, sírvase remitir lo actuado por ante el superior en grado, el que debe acceder a mi pretensión impugnatoria.

2. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

2.1 Errores de hecho y de derecho:

2.1.1 Es cierto, en el Registro de Personas Jurídicas Societarias NO SON INSCRIBIBLES las transferencias de acciones.

RESOLUCIÓN N° 205-2014-SUNARP-TR-A



Estos actos se inscriben en el Libro Matrícula de Acciones.

Esta circunstancia no es materia de la pretensión Registral que he solicitado a su despacho.

2.1.2 He solicitado que se INSCRIBA la CESION --que se ha otorgado mediante instrumento público-- para que conste como una CARGA para las sociedades respecto de las cuales quien fuera Julia Elena Muñoz Vda. de G. cedió sus derechos.

Esta circunstancia NO SE HA CONSIDERADO por su despacho; por tanto, el pronunciamiento vulnera mi derecho fundamental a la MOTIVACION de las RESOLUCIONES; derecho que, como lo ha establecido el Tribunal Constitucional es aplicable a todo tipo de procesos y procedimientos; incluido el procedimiento Registral.

2.2 NATURALEZA DEL AGRAVIO:

2.2.1 El Registro Público debe PUBLICITAR todos los autos que limiten o afecten al bien inscrito.

En el caso de autos, la cesión afecta la vida institucional de las empresas respecto de las cuales se han cedido los derechos y acciones.

2.2.2 La tacha substantiva IMPIDE la publicidad mencionada.

(...)

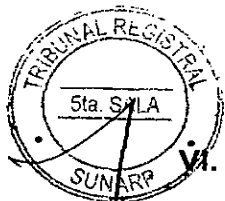
IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- La empresa "Fábrica de Maquinarias Mario Giannini Sociedad Anónima Cerrada" corre inscrito en la partida registral 01182051 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa.
- En el asiento B000018 obra inscrito el último capital de la sociedad en la suma de **S/. 344,746.00** nuevos soles, en virtud de la escritura pública extendida ante notario público Fernando Begazo Delgado con fecha 17/07/2010 en cumplimiento del Acta de Junta General de Accionistas de fecha 17/07/2010 en donde se acordó el referido aumento.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal (s) Víctor Javier Peralta Arana. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde: dilucidar:

RESOLUCIÓN N° 205-2014-SUNARP-TR-A



- ¿Sí constituye un acto inscribible la transferencia de acciones de una sociedad anónima cerrada?

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el presente título se solicita la inscripción de la transferencia del las acciones de propiedad de la señora Julia Elena Muñoz Salazar Vda. de Giannini a favor de Liliana Carmen Beatriz Giannini Muñoz, ello en virtud de la escritura pública sobre cesión de derechos otorgada ante Notario Publico de Arequipa Dr. Javier de Taboada Vizcarra de fecha 02.06.2008.
2. El Registrador Público tachó el título, señalando que no es inscribible la transferencia de acciones de la empresa Fábrica de Maquinarias Mario Giannini Sociedad Anónima Cerrada, conforme al artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas No Societarias.

Corresponde en consecuencia analizar la procedencia de la inscripción.

3. Para resolver el problema en cuestión, es necesario remontarnos a la legislación anterior y desarrollar que es un Contrato de Sociedad: Según señala el autor Ricardo Beaumont Callirgos en su obra "COMENTARIOS A LA NUEVA LEY GENERAL DE SOCIEDADES" en lo pertinente indica: que el entonces Código Civil de 1936 definió en su artículo 1686 el contrato de sociedad en los siguientes términos: "Por la sociedad dos o más personas convienen en poner en común algún bien o industria, con el fin de dividirse entre sí las utilidades". Es así que en 1966 se dicta la Ley 16123 cuyo artículo primero expresa: "Por el contrato de sociedad, varias personas convienen en aportar bienes o servicios para el ejercicio común de una actividad económica, con el fin de repartirse las utilidades". En 1985 se promulga el Decreto Legislativo 311 que básicamente integra la Ley 16123, en este nuevo texto se subraya que lo central es el ejercicio común de una actividad económica, el fin lícito y el beneficio común de los asociados. Modernamente la sociedad es un instrumento jurídico reconocido por su eficiente organización y tan

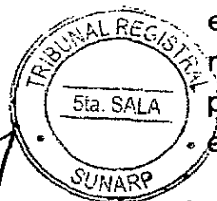


RESOLUCIÓN N° 205-2014-SUNARP-TR-A

permeable y flexible como para ser utilizado en cualquier proyecto empresarial, para que sea la titular de una empresa, tenga o no fines de lucro. La doctrina clásica venía afirmando que la sociedad es un contrato, hasta que parte de la doctrina moderna lo ha negado rotundamente. La teoría general del negocio jurídico ha alcanzado una mayor y más profunda elaboración doctrinal. El creciente auge de las sociedades de capitales ha dado lugar a que se susciten aspectos y singularidades que no se explican ni resuelven mediante la simple aplicación de los esquemas contractuales. MESSINEO y gran parte de la doctrina alemana refieren que a diferencia de lo que ocurre en los contratos conmutativos, en el acto fundacional de la sociedad no existen prestaciones de las partes que se crucen como contraprestación, sino prestaciones que salen de la esfera patrimonial de cada una de ellas y que concurren en la formación de un patrimonio social; no existen dos partes con intereses contrapuestos, sino una sola parte caracterizada por la posesión de un mismo interés; y a diferencia de los contratos bilaterales, del acto constitutivo de la sociedad nace una persona jurídica distinta de los socios.

4. Así tenemos entonces que en las modalidades para constituir una sociedad existen dos formas: 1.- La constitución simultánea y 2.- La constitución por oferta a terceros. En el caso por ejemplo de la sociedad constituida en forma simultánea, lo tradicional es que los socios se reúnen, aportan bienes para pagar el capital, establecen las normas del pacto social y del estatuto y suscriben la minuta y la escritura pública de constitución. En el caso de la constitución por oferta a terceros, a diferencia de la anterior, es la existencia de un acto previo, regulado por la Ley, que tiene por objeto reunir a los socios que suscriban y paguen las acciones de la nueva sociedad; solo después de culminado el proceso, se puede otorgar la minuta y escritura pública.
5. La formación de una sociedad, o sea el inicio de un negocio jurídico trascendente, **es un acto solemne**. Constituir una sociedad, dotarla de personalidad jurídica, es crear un ente que puede involucrar posteriormente a cientos de miles de nuevos socios que no intervinieron en la fundación y que puede entrar en relaciones contractuales y

RESOLUCIÓN N° 205-2014-SUNARP-TR-A



económicas con una multitud de personas naturales o jurídicas. Es necesario entonces que el pacto social y el estatuto sean conocidos públicamente y que cualquier persona pueda tener a la vista el texto de la escritura pública respectiva.

6. La formalidad más importante del proceso de fundación de la sociedad y, además, es un requisito constitutivo del derecho de la sociedad a la personalidad jurídica, sólo puede adquirirse mediante la inscripción en el registro¹.
7. La Ley General de Sociedades en su artículo 53 señala que: *"la constitución simultánea de la sociedad anónima se realiza por los fundadores, al momento de otorgarse la escritura pública que contiene el pacto social y el estatuto, en cuyo acto se suscriben íntegramente las acciones"*. Y En cuanto al contenido del pacto social el artículo 54 señala:

Contenido del pacto social

El pacto social contiene obligatoriamente:

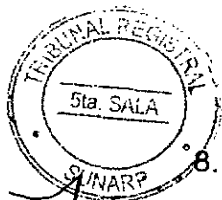
1. Los datos de identificación de los fundadores. Si es persona natural, su nombre, domicilio, estado civil y el nombre del cónyuge en caso de ser casado; si es persona jurídica, su denominación o razón social, el lugar de su constitución, su domicilio, el nombre de quien la representa y el comprobante que acredita la representación;
2. La manifestación expresa de la voluntad de los accionistas de constituir una sociedad anónima;
3. El monto del capital y las acciones en que se divide;
4. La forma como se paga el capital suscrito y el aporte de cada accionista en dinero o en otros bienes o derechos, con el informe de valorización correspondiente en estos casos;
5. El nombramiento y los datos de identificación de los primeros administradores; y,

¹ Ley N° 26887 "Ley General de Sociedades"

Artículo 6.- Personalidad jurídica

La sociedad adquiere personalidad jurídica desde su inscripción en el Registro y la mantiene hasta que se inscribe su extinción.

RESOLUCIÓN N° 205-2014-SUNARP-TR-A



6. El estatuto que regirá el funcionamiento de la sociedad.

8. Es importante señalar que el artículo 91 de la Ley General de Sociedades señala que:

Propiedad de la acción

"La sociedad considera propietario de la acción a quien aparezca como tal en la matrícula de acciones.

Cuando se litigue la propiedad de acciones se admitirá el ejercicio de los derechos de accionista por quien aparezca registrado en la sociedad como propietario de ellas, salvo mandato judicial en contrario."

En esta línea, también tenemos que el artículo 92 de la ley dispone que:

Matrícula de acciones

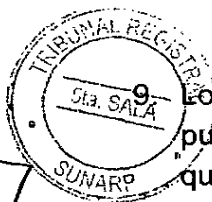
"En la matrícula de acciones se anota la creación de acciones cuando corresponda de acuerdo a lo establecido en el artículo 83. Igualmente se anota en dicha matrícula la emisión de acciones, según lo establecido en el artículo 84, sea que estén representadas por certificados provisionales o definitivos.

En la matrícula se anotan también las transferencias, los canjes y desdoblamientos de acciones, la constitución de derechos y gravámenes sobre las mismas, las limitaciones a la transferencia de las acciones y los convenios entre accionistas o de accionistas con terceros que versen sobre las acciones o que tengan por objeto el ejercicio de los derechos inherentes a ellas.

La matrícula de acciones se llevará en un libro especialmente abierto a dicho efecto o en hojas sueltas, debidamente legalizados, o mediante registro electrónico o en cualquier otra forma que permita la ley. Se podrá usar simultáneamente dos o más de los sistemas antes descritos; en caso de discrepancia prevalecerá lo anotado en el libro o en las hojas sueltas, según corresponda.

El régimen de la representación de valores mediante anotaciones en cuenta se rige por la legislación del mercado de valores."

RESOLUCIÓN N° 205-2014-SUNARP-TR-A



Los Registros de Personas Jurídicas se crean con la finalidad de publicitar a terceros, la existencia y vigencia de las personas jurídicas que constituyen entes con personalidad autónoma, distinta a la de sus miembros. Comparten con las personas naturales los atributos de tener nombre, nacionalidad, domicilio, patrimonio, capacidad, ocupación (objeto social), voluntad, responsabilidad y hasta lazos de parentesco (sociedad matriz y filial).

10. Son actos relevantes para conocimiento de terceros, además de la existencia y vigencia de las personas jurídicas, su objeto o finalidad y principalmente, quiénes son sus representantes; es decir, quiénes son las personas facultadas para vincular a la persona jurídica en los actos o contratos que ésta celebre.

11. De otro lado, tenemos que el artículo 2011 del Código Civil, dispone -en su primer párrafo-, que los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

El artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos establece los alcances de la calificación registral a que se refiere el precitado artículo del Código Civil, señalando que dicha calificación comprende, entre otros:

"a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos (...) .c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que este consta, y la de los demás documentos presentados (...)"

12. Es preciso indicar que no todo acto o derecho que involucra a una persona o bien inscrito, es inscribible, sino sólo aquellos que por su importancia para terceros y para la seguridad jurídica, ameritan su inscripción. Es por ello que las normas que regulan las inscripciones en cada registro, enumeran los actos inscribibles en el mismo. En lo que respecta a las acciones de una sociedad, si bien en principio serían registrables la titularidad sobre ellas, así como su transferencia, las

RESOLUCIÓN N° 205-2014-SUNARP-TR-A



cargas y gravámenes que soporten, para que sean oponibles a terceros; sin embargo, **la opción legislativa decidió que dichos actos no se inscriban en el Registro Público, sino en un registro privado, denominado Libro de Matricula de Acciones**, registro que es llevado por cada sociedad.

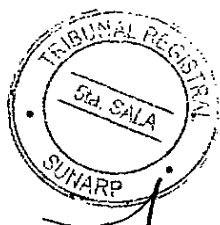
En dicho registro o libro de matricula de acciones, que puede ser llevado en un libro especial, en hojas sueltas, los mismos que deben de estar debidamente legalizados, o mediante anotaciones en cuenta, se inscriben la creación de las acciones, cuando corresponda su emisión, así como también las transferencias, canjes, desdoblamientos, limitaciones a la transferencia, los convenidos entre accionistas o de accionistas con terceros que versen sobre las acciones o que tengan por objeto los derechos inherentes a ella, así como la constitución de gravámenes, según se desprende del artículo 92° de la Ley General de Sociedades antes mencionado. En este Libro de Matricula de Acciones, se registran los convenios entre accionistas o de accionistas con terceros que versen sobre las acciones o que tengan por objeto el ejercicio de los derechos inherentes a ellas.

13. En razón a lo señalado, no constituye un acto inscribible en el Registro de Sociedades, la titularidad ni la transferencia de acciones de una sociedad, conforme además se desprende del artículo 4 del Reglamento del Registro de Sociedades, en que se señala expresamente que no son inscribibles:

"b) La transferencia de acciones u obligaciones emitidas por la sociedad; los canjes y desdoblamientos de acciones u obligaciones; la constitución, modificación o extinción de derechos y gravámenes sobre las mismas, ni las medidas cautelares o sentencias que se refieran a las acciones u obligaciones"

14. En esta secuencia, conforme aparece del artículo 82° de la Ley, define a la acción como: *"Las acciones representan partes alícuotas del capital, todas tienen el mismo valor nominal y dan derecho a un voto, con la excepción prevista en el artículo 164 y las demás contempladas en la presente Ley"*. Esto en razón a que el capital social necesariamente esta dividió en acciones, las cuales tienen un valor aritmético, siendo submúltiplos de la cifra

RESOLUCIÓN N° 205-2014-SUNARP-TR-A



capital, por lo tanto si entendemos a la acción como expresión de la calidad de socio, representado en un documento denominado certificado de acciones o en anotaciones en cuenta, al que se incorpora el status de accionista y que atribuye a su titular, derechos y obligaciones corporativo, y por ende un título valor el cual puede ser sujeto de enajenación por tratarse de un bien mueble.

15. De otro lado tenemos que en caso de la "CESION DE DERECHOS", el artículo 1206 del Código Civil, define a la cesión de derechos, como: *"El acto de disposición en virtud del cual el cedente transmite al cesionario el derecho de exigir la prestación a cargo de su deudor, que se ha obligado a transferir por un título distinto (...) "*

Respecto de la cesión se ha señalado lo siguiente:

De Ruggiero²: El efecto de la cesión es el de hacer entrar al cesionario en el lugar del cedente, sin cambio alguno en la primitiva obligación.

Luis Josserand³: Cuando se cede un crédito, el adquirente al que se llama cesionario, se coloca en el lugar del antiguo acreedor, el cedente; y así, habiendo cambiado el titular del derecho, no cambia el derecho mismo que continua idéntico".

La cesión de derechos es una renuncia o **transmisión**, gratuita u onerosa, que se hace de un crédito, acción o derechos a favor de otras personas. La cesión es un negocio jurídico entre el cedente y el cesionario, pudiendo ser unilateral o bilateral aunque lo usual es lo segundo. El cedente es el titular del derecho que sale de la relación obligacional, cediéndolo, **transmitiéndolo**, al cesionario, quien tiene un interés opuesto o distinto al de aquél, puesto que quiere entrar en la relación y de hecho lo hace.⁴

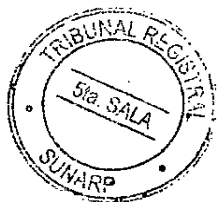
Como se observa en las definiciones anteriores, la cesión de derechos involucra sólo a la parte activa de la relación, esto es al acreedor, de allí

² Citado por Felipe Osterling y Mario Castillo en "El tratado de las obligaciones" Biblioteca para leer el código civil Vol XVI. Pág 462

³ Ob. Cit. Pág 462

⁴ Citado por Salvador Vasquez Olivera. Derecho Civil. Definiciones Segunda Edición.

RESOLUCIÓN N° 205-2014-SUNARP-TR-A



que el artículo 1206 del C.C. señala que puede hacerse aún sin el asentimiento del deudor, es más sobre este aspecto Felipe Osterling y Mario Castillo Freyre opinan que puede hacerse aun con la negativa del deudor.

16. Como puede apreciarse, en la escritura pública presentada, se consigna que:

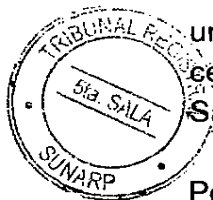
"DOÑA JULIA ELENA MUÑOZ SALAZAR VIUDA DE GIANNINI, CEDE JEL 50% DE SUS ACCIONES Y DERECHOS DE LAS EMPRESAS REFERIDAS EN LA SEGUNDA CLAUSULA DEL PRESENTE INSTRUMENTO EN FAVOR DE DOÑA: LILIANA CARMEN BEATRIZ GIANNINI MUÑOZ ... CESION DE DERECHOS QUE DEBERA DE COMPUTARSE Y LIQUIDARSE DESDE QUE SE FUNDARON LAS PERSONAS JURIDICAS REFERIDAS."

Que siendo así, según establece De Ruggiero, el efecto de la cesión es el de hacer entrar al cesionario en el lugar del cedente, sin cambio alguno en la primitiva obligación, y lo establecido por Louis Josserand, quien señala que cuando se cede un crédito, el adquirente, al que se llama cesionario, se coloca en el lugar del antiguo acreedor, el cedente, y así habiendo cambiado el titular del derecho, no cambia el derecho mismo, que continúa idéntico.

17. Del mismo modo, según explica el Magister Luciano Barchi Veloachaga⁵, en cuanto a la cesión como modo, es decir " (...) como acto de disposición, cabe señalar que es un contrato modificativo no novativo (modificación subjetiva de la relación obligatoria), pues se transmite una situación jurídica, y lo que se transmite es el título. El título es cualquier contrato con función traslativa (ya sea una compra venta, una permuta, donación, etc.) pues ésta titularidad supone un vínculo entre la situación jurídica y el sujeto (por tanto no es correcto decir que el acreedor es propietario de un crédito, sino, debe decirse, es titular del crédito)." Entonces si simplemente vemos a la cesión como modo y no como título, es que no será posible dicha situación, puesto que lo que se traslada al cesionario es el título, la situación jurídica, el derecho que no cambia. Y

⁵ Diplomado en Derecho Civil Patrimonial. Cesión de Derechos. Ilustre Colegio de Abogados de Lima.

RESOLUCIÓN N° 205-2014-SUNARP-TR-A



una vez más dicho acto no es inscribible en el registro al tratarse de una cesión sobre las acciones de propiedad de la señora Julia Elena Muñoz Salazar Vda. de Giannini.

Por lo que, lo que corresponde es confirmar la tachá formulada por el Registrador del Registro de Personas Jurídicas.

Con la intervención del vocal suplente Víctor Javier Peralta Arana, autorizado mediante Resolución N° 161-2013-SUNARP/PT del 12/6/2013.

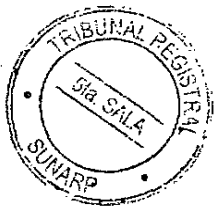
Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tachá formulada por el Registrador del Registro de Personas Jurídicas, por los fundamentos antes expuestos.

Regístrese y comuníquese

RAUL JIMMY DELGADO NIETO
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral



RESOLUCIÓN N° 205-2014-SUNARP-TR-A

A stylized, cursive signature in black ink.

JORGE LUIS TAPIA PALACIOS
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

A stylized, cursive signature in black ink.

VICTOR JAVIER PERALTA ARANA
Vocal (s) de la Quinta Sala
del Tribunal Registral



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

SUNARP TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 748- 2013 - SUNARP-TR-L

Lima, 03 MAYO 2013

APELANTE : GERARDO RAÚL WIDAUSKI KLEIMBERG
TÍTULO : N° 143777 del 13/2/2013.
RECURSO : HTD N° 26163 del 2/4/2013.
REGISTRO : Registro de Predios de Lima.
ACTO (s) : Contrato preparatorio de compraventa.

SUMILLA



ACTO NO INSCRIBIBLE

No constituye acto inscribible un contrato de opción que no se configura como

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de un contrato preparatorio de compraventa, en mérito de la copia certificada notarial de la traducción de un documento denominado "Carta de Intención del Directorio de IYHF".

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Teodocia Alaya Rodríguez formuló tacha sustantiva en los siguientes términos:

"Se tacha el presente título de conformidad con el artículo 42 del reglamento General de los Registros Públicos, toda vez que el documento presentado "Carta de Intención" no constituye acto inscribible, así como también todo compromiso de contratar u otro contrato preparatorio distinto al contrato de opción, no son actos inscribibles en el Registro, de conformidad con el artículo 2019 del Código Civil."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante señala que, se debe considerar que del contenido del instrumento en cuestión se aprecia claramente que se trata de un contrato de opción ya que en él se establece el precio y la forma de pago del bien *submateria*, siendo que resulta irrelevante para los efectos de este procedimiento la denominación del documento, ya que la naturaleza de los actos jurídicos está determinada por su contenido y no por la forma que se les nombre.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El Predio respecto del cual se solicita la inscripción se encuentra inscrito a

fojas 1 del tomo 615 que continúa en la PE 07033436 del Registro de Predios de Lima y se encuentra constituido por el lote 67 de la manzana F de la Urbanización Miraflores, con frente a la calle José Casimiro Ulloa N° 394-398. El predio tiene 1,000 m².

Es titular de dominio International Youth Hostel Federation.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Elena Rosa Vásquez Torres.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si el acto contenido en el documento presentado se configura como un contrato de opción, susceptible de ser inscrito en el Registro de Predios.



VI. ANÁLISIS

1. Los actos susceptibles de acceder al Registro de Predios y con ello, gozar de los efectos y de la protección que éste otorga, como la publicidad, la legitimación o la fe pública registral, entre otros, se encuentran contemplados principalmente en el artículo 2019 del Código Civil, y en otras normas especiales¹.

Por regla general, podrán incorporarse al Registro los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten derechos reales sobre inmuebles, tal como lo establece el numeral 1) del mencionado artículo 2019 del Código Civil², ello en razón de que por su propia naturaleza los derechos reales son oponibles *erga omnes*, lo cual se efectiviza con la publicidad que brinda el Registro. Como excepción, la misma norma establece que pueden registrarse actos de naturaleza obligacional tales como el contrato de opción, los pactos de reserva de propiedad, los contratos de arrendamientos, entre otros.

Al respecto, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que éste es un registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas

¹ Así tenemos, entre otros, el bloqueo registral que se encuentra previsto en el Decreto Ley 18278; la caducidad de medidas cautelares, de ejecución y de gravámenes regulada por el artículo 625 del Código Procesal Civil y en la Ley 26639; etc.

² Artículo 2019.- Actos y derechos inscribibles

Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

- 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
- 2.- Los contratos de opción.
- 3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
- 4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
- 5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
- 6.- Los contratos de arrendamiento.
- 7.- Los embargos y demandas verosíblemente acreditados.
- 8.- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
- 9.- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.

RESOLUCIÓN No. - 748- 2013 - SUNARP-TR-L

administrativas y demás normas especiales, respecto de predios urbanos y rurales.

2. Conforme ha señalado este colegiado en anteriores pronunciamientos, respecto a la tipicidad de los actos registrables, la doctrina en general se muestra partidaria del principio de tipicidad del contenido del Registro, es decir, sólo los actos o hechos que dispongan las leyes se considerarán como inscribibles.

Si se inscribiesen actos no previstos en la Ley, los terceros no tendrían conocimiento de su registración, y por lo tanto no acudirían al Registro, lo cual privaría de efectos a esas inscripciones irregulares y se recargaría la hoja registral hasta que ésta se convierta en inabarcable.

Además no debemos perder de vista que son los terceros los más interesados en saber de antemano y con precisión lo que puede acceder al Registro, de allí que la tipicidad no podría estar al arbitrio de los particulares o del Registrador; caso contrario, no podría dársele al registro la eficacia de inoponibilidad de lo no inscrito, pues los terceros, ignorantes de lo que puede acceder, no acudirían al Registro.

3. En el presente caso, se solicita la inscripción de un acto denominado "Carta de Intención" que según el interesado contiene un contrato de opción, susceptible de ser inscrito. Por su parte la Registradora considera que no se trata de un contrato de opción.

El artículo 1419 del Código Civil establece que por el contrato de opción, una de las partes queda vinculada a su declaración de celebrar en el futuro un contrato definitivo y la otra tiene el derecho exclusivo de celebrarlo o no.

El contrato de opción es una opción unilateral, en la que la parte que debe ofertar queda obligada a ello por la sola celebración del contrato y el destinatario de la oferta queda en libertad de aceptarlo o no. Así, en virtud de este contrato, el contrato definitivo se ejecutará a la sola comunicación del optante, ya que el contrato se encuentra configurado de antemano, en todos los elementos y condiciones del contrato definitivo, por eso se inscribe. Esto no ocurre en el compromiso de contratar, en el que no se encuentra configurado el contrato.

El contrato de opción de acuerdo al artículo 1422 del Código Civil, debe contener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo. Así, si el contrato definitivo es una compraventa, debe contener los elementos de éste.

El plazo del contrato de opción debe ser determinado o determinable; si no se estableciera este plazo, éste será de un año (Artículo 1423 del Código Civil).

4. Se presenta con el título, la copia certificada notarial de la copia certificada de la traducción del documento denominado "Carta de Intención" firmado por Gerente General de IYHF y Patricia Villanueva; en éste se indica:

"Por el presente, el Directorio de IYHF acuerda, en principio, vender YOUTH HOSTEL de Lima, Perú a Patricia Villanueva por la suma de \$ 350,000 que se pagará en siete cuotas anuales de \$ 50,000 cada una, la primera de las cuales vence el 31 de diciembre de 2008.



Para despejar cualquier duda, el título de propiedad únicamente pasará a manos, cuando se hayan realizado los pagos correspondientes. Este acuerdo está sujeto al contrato y a la culminación de todos los trámites legales.

23 de mayo de 2008."

Se aprecia de ello, que no se encuentra determinado si lo que se acuerda vender es la empresa con sede en Lima, Perú, o el bien inscrito en la partida *submateria* de propiedad de la empresa Youth Hostel Federation.

Si el contrato definitivo que se pretende es la compraventa del inmueble inscrito en la partida N° 07033436, se advierte que el bien materia de venta no se encuentra determinado ni es determinable, como lo exige el artículo 1532 del Código Civil. Tampoco se encuentran identificadas las partes del contrato, sólo se indica que contrata de una parte el gerente general de IYHF y Patricia Villanueva. Por lo tanto, el acto presentado carece de los elementos necesarios para considerarlo un contrato de opción del inmueble inscrito en la partida registral indicada.

Adicionalmente, se advierte que el contrato no se ha presentado con la formalidad que exige el artículo 2010 del Código Civil y el Reglamento General de los Registros Públicos.

5. Por lo tanto, siendo que el acto presentado no se configura en un acto susceptible de inscripción, corresponde confirmar la tachá sustantiva formulada por la Registradora, conforme al literal b) del artículo 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos

Interviene como vocal (s) Beatriz Cruz Peñaherrera, autorizada mediante Resolución N° 116-2013-SUNARP/PT del 2/5/2013.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tachá sustantiva formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.


SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Presidente (e) de la Tercera Sala
del Tribunal Registral


ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral


BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
Vocal (s) del Tribunal Registral



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N°377-2014-SUNARP-TR-A

Arequipa, 25 de julio de 2014



APELANTE : **HELMER MAMANI CHARCA**
TÍTULO : **N° 14326 DEL 22.04.2014**
RECURSO : **N° 012349 DEL 02.06.2014**
REGISTRO : **PREDIOS – TACNA**
ACTO : **INSCRIPCION DE DICTAMEN FISCAL**
SUMILLA :

ACTO NO INSCRIBIBLE

"El dictamen fiscal sobre inicio de diligencias preliminares no constituye acto susceptible de inscripción o de anotación en el Registro de Predios por no encontrarse contemplado en ninguno de los supuestos a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil y artículo 65 del Reglamento General de los Registros Públicos".

TACHA ESPECIAL DE TÍTULO

"La presentación de copias simples de documentos principales constituye casual de tacha especial del título"

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de dictamen fiscal en la Partida 11008639 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna.

Con la finalidad de sustentar la inscripción se ha presentado lo siguiente:

- Formato de Solicitud de Inscripción de Título que contiene la rogatoria.
- Disposición Nro. 01.2014-3DI-FPPC-T, sobre disposición de Diligencias Preliminares emitido por el Fiscal Provincial del Tercer despacho de Investigación Juan Eloy Coya Ponce en fecha 01.04.2014.
- Recurso de apelación.
- Copia simple del DNI del presentante.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público Edilberto Cabrera Ydme emitió esqueda de tacha en los siguientes términos:

"(...)

FUNDAMENTOS JURIDICOS

(...) En este contexto normativo, se aprecia que en el título presentado no consta acto inscribible alguno, téngase en cuenta que en la Disposición Fiscal N° 01-2014-3DI-FPPC-T se dispone en su punto 4) "cursar oficio para solicitar publicidad registral, más no la inscripción de algún acto registral..."

De ser el caso, se recomienda presentar mandato judicial que ordene medida cautelar acorde a la pretensión del recurrente.

(...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso de apelación básicamente en los siguientes fundamentos:

1. El apelante invoca la Tutela Efectiva prevista en el artículo 139 de la constitución política del Estado garantía que abarca toda la administración pública y dentro de ella a la SUNARP.
2. Que de los documentos se denota un evidente peligro en la disposición de los bienes de la masa hereditaria por parte del ilegal e ilegítimamente declarado heredero, hecho que se ha puesto en tela de juicio a través del proceso de Falsedad Ideológica ante el Ministerio Público, el mismo que ha emitido ha emitido la disposición Fiscal para el inicio de la Diligencias Preliminares y de este modo poder determinarse la existencia o no del delito; en tanto y estando a que al momento de la presentación del título se encontraba en huelga nacional indefinida el poder Judicial, hemos solicitado la inscripción de la disposición fiscal, a fin de evitar que el declarado heredero no pueda disponer de los bienes de la masa hereditaria.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la partida 11008639 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna se encuentra inscrita una transferencia de derechos por sucesión a favor Miguel Ángel Laquihuanaco Chiarella.

RESOLUCIÓN N°377-2014-SUNARP-TR-A

- En la partida 11086051 del Registro de Sucesiones de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna se encuentra inscrita la sucesión intestada de Victoria Chiarella Lagos declarando como único heredero a Miguel Ángel Laquihuanaco Chiarella.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Jorge Luis Tapia Palacios. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si constituye acto inscribible el dictamen fiscal que dispone la realización de diligencias preliminares sobre la presunta comisión de un delito.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la anotación de dictamen Fiscal emitido por el Fiscal del Tercer Despacho de Investigación del Distrito Judicial de Tacna Juan Eloy Coya Ponce, respecto de la denuncia interpuesta por Víctor Ángel Yupanqui Chiarella contra Miguel Laquihuanaco Chiarella y los que resulten responsables, por la presunta comisión de los delitos de Falsedad Ideológica y Falsedad Genérica, dicha anotación se solicita se realice en la partida electrónica N° 11008639 del registro de Predios de Tacna.
2. El Registrador tachó el presente título señalando que la Disposición Fiscal N° 01-2014-3D-FPPC-T de fecha 01.04.2014, en la que se dispone en su punto 4) "cursar oficio para solicitar publicidad registral, mas no la inscripción de algún acto registral; no resulta inscribible en el Registro de Predios conforme a lo dispuesto por el artículo 2019 del Código Civil.

Así en el presente caso, corresponde determinar si resulta inscribible la Disposición Fiscal contenida en el título apelado.
3. La doctrina es partidaria del principio de tipicidad del contenido del Registro; así, sólo los actos o hechos que dispongan las leyes se considerarán como inscribibles, de tal modo que la tipicidad no queda al arbitrio de los particulares o del Registrador. Es decir, solo los actos o hechos que dispongan las leyes se consideran como inscribibles.

RESOLUCIÓN N°377-2014-SUNARP-TR-A

Así, Antonio Pau Pedron¹ señala dos argumentos fundamentales para acoger el principio de tipicidad:

Así, son sus fundamentos principales: a) Si se inscribiesen actos no previstos en la Ley, los terceros no tendrían conocimiento de su registración, y por lo tanto no acudirían al Registro, lo cual privaría de efectos a esas inscripciones irregulares; b) se recargaría la hoja registral hasta que esta se convierta en inabarcable.

Además, no debemos perder de vista que son los terceros los interesados en saber de antemano y con precisión lo que puede acceder al registro, de allí que la tipicidad no podría estar al arbitrio de los particulares o del Registrador, caso contrario no podría dársele al registro la eficacia de oponibilidad, pues los terceros, con desconocimiento de lo que puede acceder, no acudirían al Registro.

4. El artículo 2011 del Código Civil, establece —en su primer párrafo— que los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

La calificación registral efectuada por el registrador y en su caso, por el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, es definida por el Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) como la evaluación integral de los títulos presentados al Registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción.

El artículo 32 del RGRP establece los alcances de la calificación registral a que se refiere el precitado artículo del Código Civil, señalando que dicha calificación comprende, entre otros; "(...) c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que este consta y la de los demás documentos presentados. (...)”

5. Los actos susceptibles de acceder al Registro de Predios y con ello, gozar de los efectos y de la protección que éste otorga, como la

¹ PUA PEDRON ANTONIO, Curso de Practica Registral, Universidad Pontificia Comillas, Publicación, Madrid 1995, p 192.

publicidad, la legitimación y la fe pública registral, entre otros, se encuentran contemplados principalmente en el artículo 2019.

El Art. 2019 del Código Civil, regula los actos inscribibles en el Registro de Predios, señalando que son inscribibles en el Registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:



-2

- 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
- 2.- Los contratos de opción.
- 3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
- 4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
- 5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
- 6.- Los contratos de arrendamiento.
- 7.- Los embargos y demandas verosimilmente acreditados.
- 8.- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
- 9.- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles".

Ahora bien, sobre las anotaciones preventivas el artículo 64 de RGRP las define como aquellas que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación de acto o derecho inscrito, los actos que darán lugar a las anotaciones preventivas, se encuentran regulados en el artículo 65² del mismo Reglamento, concordante con el artículo 2019 del Código Civil.

Del contenido del título alzado y de las disposiciones antes citadas se determina que la disposición fiscal de realizar diligencias preliminares sobre la presunta comisión de un delito, no se encuentra comprendida como un acto o derecho susceptible de tener acogida registral ni de ser anotada preventivamente.

² CAPÍTULO III.- ANOTACIONES PREVENTIVAS

Artículo 64.- Definición

Las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito.

Artículo 65.- Actos y derechos susceptibles de anotación preventiva

Son susceptibles de anotación preventiva:

- a) Las demandas y demás medidas cautelares;
- b) Las resoluciones judiciales que no den mérito a una inscripción definitiva;
- c) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse por no estar inscrito el derecho de donde emana;
- d) Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de defecto subsanable;
- e) Los títulos que, en cualquier otro caso, deben anotarse conforme a disposiciones especiales.

RESOLUCIÓN N°377-2014-SUNARP-TR-A

6. En tal sentido, si lo que requiere el recurrente es publicitar a los terceros la presunta invalidez de los actos realizados por el titular registral o limitar el derecho del titular registral por incurrir en los actos dolosos imputados, tiene expedita la vía para recurrir al juez y solicitar que se dicte una medida cautelar acorde con la naturaleza de su pretensión, como puede ser una medida cautelar de no innovar o innovativa, y presentarla de manera independiente para su debida evaluación e inscripción, adjuntado para ello copia certificada de la resolución que declara o constituye el derecho y de los demás actuados pertinentes, acompañados del correspondiente oficio cursado por el Juez competente, tal como lo establece el artículo 8 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Conforme a lo señalado, la disposición fiscal adjuntada no constituye acto susceptible de inscripción o de anotación en el Registro de Predios.

7. No obstante lo antes señalado, el artículo 43-A del RGRP regula el supuesto de tacha especial de título por presentación de copias simples de documentos principales, estableciendo lo siguiente:

"En caso que el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible, haya sido presentado en copia simple no autorizada por norma expresa, el Registrador tachará el título dentro de los tres (03) primeros días de su presentación. Si se formula la tacha aludida, el asiento de presentación estará vigente sólo por tres (03) días más para que pueda ser interpuesto el recurso de apelación correspondiente.

Dicho supuesto de tacha especial de título no se aplica cuando de la documentación presentada se advierta que existe otro acto o derecho inscribible, que si está contenido en un instrumento que cumple con las formalidades previstas por este reglamento.

Cuando se interponga recurso de apelación el Registrador deberá elevarlo en el mismo día, dejando constancia en el oficio de remisión que se trata del supuesto de tacha especial, no siendo necesario efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva.

En caso que el título tachado no sea apelado en el plazo antes indicado, caducará automáticamente el asiento de presentación respectivo, concluyendo en virtud de ello el procedimiento registral de inscripción".

Como puede apreciarse de la norma antes transcrita, en caso que los documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible haya sido presentado en copia simple, el



RESOLUCIÓN N°377-2014-SUNARP-TR-A

Registrador tachará el título dentro de los tres primeros días de su presentación.

En el caso materia de análisis, al haberse presentado la documentación (Dictamen Fiscal) en copia simple, correspondía que el Registrador emitiera tacha especial, sin embargo, este colegiado no puede aplicar el plazo de la tacha especial, pues no fue el pronunciamiento del Registrador. Lo contrario implicaría declarar improcedente por extemporánea la presente apelación, perjudicando con ello el derecho del usuario, pues se le aplicarían en segunda instancia los plazos de la tacha especial cuando el Registrador no advirtió de ella en primera instancia, encontrándose el usuario imposibilitado de saber que sólo tenía tres días para apelar.

En consecuencia, tratándose de un caso donde sólo se presentaron copias simples de los documentos que darían lugar a la inscripción, corresponde establecer el pronunciamiento correcto, pues el Registrador debió formular tacha especial y no tacha sustantiva.

Por lo tanto, debe revocarse la tacha sustantiva formulada por el Registrador y disponer su tacha especial.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención del vocal suplente Víctor Javier Peralta Arana autorizado mediante Resolución N°161-2013-SUNARP/PT y el Vocal encargado Luis Eduardo Ojeda Portugal autorizado por Resolución N°179-2014-SUNARP/PT de fecha 18.07.2014.

VI. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva formulada al título venido en grado de apelación y **DISPONER** la tacha especial del título, conforme a lo fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.




JORGE LUIS TAPIA PALACIOS
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral


VÍCTOR JAVIER PERALTA ARANA
Vocal (s) de la Quinta Sala
del Tribunal Registral


LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL
Vocal (e) de la Quinta Sala
del Tribunal Registral



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos - SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 046-2016-SUNARP-TR-A

Arequipa, 26 de enero de 2016



APELANTE	:	ERICK JESUS ZUÑIGA POLANCO.
TÍTULO	:	N° 63890 DEL 29.10.2015.
RECURSO	:	N° 030729 DEL 07.12.2015.
REGISTRO	:	PREDIOS - CUSCO.
ACTO	:	CONTRATO PREPARATORIO
SUMILLA	:	

COMPROMISO DE CONTRATAR

"Siendo que mediante el compromiso de contratar no se transfiere ni modifica algún derecho real del predio y dado que no se encuentra contemplado como acto registrable en el artículo 2019 del Código Civil, no constituye un acto inscribible."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de un contrato preparatorio de compraventa respecto del Lote LL N° 13 de la urbanización La Florida, distrito de Wanchaq, provincia y departamento de Cusco, inscrito en la partida P031016462 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco.

Para dicho efecto se ha acompañado la siguiente documentación:

- Solicitud de inscripción.
- Copia simple del DNI del apelante.
- Escrito de fecha 29.10.2015.
- Parte notarial de la escritura pública de contrato preparatorio de compraventa de fecha 03.03.1999 otorgado por el Notario de Cusco Orlando Pacheco Mercado.
- Parte notarial de la escritura pública de ampliación y ratificación del contrato preparatorio de compraventa de fecha 15.09.2003 otorgado por el Notario de Cusco Orlando Pacheco Mercado.

f) Recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Cusco, Iván Paliza Silva, formuló tacha en los siguientes términos.

"(...)

Se tacha el presente título de acuerdo con el Art. 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, por cuanto, revisados los documentos presentados se advierte que la escritura pública de fecha 03/03/1999 y escritura de ampliación y ratificación de fecha 15/09/2013, ambas otorgadas ante Notario Público Orlando Pacheco Mercado, tratan de un CONTRATO PREPARATORIO DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE INSCRITO EN LA PARTIDA 31016462 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE ESTA OFICINA REGISTRAL.

Al ser un contrato preparatorio este no modifica de alguna forma el derecho real inscrito en la mencionada partida, únicamente contiene cláusulas obligacionales (Art. 1414 del Código Civil); siendo inscribible el contrato de compraventa definitivo de ser el caso. Y de conformidad con el Art. 2019 del Código Civil el contrato preparatorio no constituye acto inscribible.

NOTA: Los vendedores Teresa Palomino, José Carlos Tupayachi y Miguel Ángel Tupayachi ya no cuentan con derecho de propiedad y no existe determinación ni independización del área materia que es objeto del contrato preparatorio.

"(...)".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- Se ha ignorado que el título que se pretende inscribir, es en realidad uno de compraventa, pues coincide con la definición establecida en el Código Civil.
- Una cosa es un contrato, como documento que acredita la voluntad de las partes para crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales, y otra cosa es el rótulo que se le pone al contrato, con lo cual solo ha calificado el título más no el documento.
- Existe pacto concreto sobre la cosa y el precio objeto de la compraventa no estaríamos frente a un supuesto de promesa de compraventa, sino ante una verdadera compraventa.



- Con fecha 18.02.2014 se consignó el saldo de precio (US\$. 1,500.00) judicialmente como se aprecia del cupón del Banco de la Nación, constancia de depósito judicial, con lo que se ha cancelado en todo el precio de la sección.
- En estos contratos ha existido de manera evidente una simulación relativa provocada por los vendedores, por lo que los actos jurídicos contractuales celebrados corresponden a los requisitos de una compraventa en sustancia y forma.
- No es un contrato preparatorio pues contenía contraprestaciones y se hizo el pago de una inicial del justiprecio, y se pactó pagos sucesivos hasta por el 80% del precio antes de la suscripción de la escritura definitiva. Y además se me entregó inmediatamente la posesión de la sección vendida (cláusula novena del contrato del 03.03.1999).
- Según el Código Civil la compraventa es el contrato mediante el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador, y este a su vez, se obliga a pagar su precio en dinero. Por tanto, en la realidad los vendedores transfirieron sus derechos y acciones sobre la sección descrita en la cláusula segunda de dicho contrato y se obligaron a una serie de pasos para el saneamiento de dicha venta.
- En el contrato del 15.09.2003 los vendedores reconocen su obligación de vender, reconocen el cumplimiento de mis pagos sobre el monto pactado por la compraventa.
- Lo realmente celebrado en el año 1999 fue un contrato de compraventa, el pago al que accedí en 2003, de tres mil dólares restantes fue una cancelación del precio y si tomamos en cuenta que había un 8.3% del precio, consigne el saldo de precio (US\$ 1,500.00) judicialmente como se aprecia del cupón del Banco de la Nación 1902285-3-W, constancia de depósito judicial N° 2014016101150 de fecha 18.02.2014, con lo que he cancelado en todo el precio de la sección del inmueble que he adquirido desde el 03.03.1999.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida N° P31016462 (que viene de la partida SIR N° 11001247) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, se encuentra inscrito el lote 13 de la manzana LL del Programa de Vivienda Ttio, distrito de Wanchaq, provincia y departamento de Cusco. Siendo sus titulares registrales Ana Cecilia Tupayachi Palomino, Ramiro Jorge Tupayachi Palomino, Diana Patricia Santos Tupayachi, María Albertina Catacora



Alatrística, Joaquín Fernando Tupayachi Catacora y la sociedad conyugal formada por Ramiro Jorge Tupayachi Palomino y Firelei Cilly Peña Garay.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Jorge Luis Tapia Palacios. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son:

- Si el contrato celebrado es uno de compraventa o uno preparatorio.
- Si el contrato de compromiso de contratar es inscribible.

VI. ANÁLISIS

1. En el Registro de Predios se inscriben todos los actos mediante los cuales se constituyan, transfieran, modifiquen o extingan derechos de naturaleza real sobre los inmuebles, siendo que de manera excepcional, y en la medida que expresamente se encuentren contemplado en la norma, se inscribirán derechos de naturaleza personal.

La razón de lo expuesto se encuentra en la finalidad del registro, cual es la de dar publicidad con efectos erga omnes, de los derechos que se constituyen sobre los predios, siendo los derechos reales los que por naturaleza tienen dicha vocación, es decir, la de ser oponibles a los terceros, ya que sólo de esta manera se garantiza el ejercicio pleno de dichos derechos.

Los actos inscribibles en el Registro de Propiedad Inmueble se encuentran señalados en el artículo 2019 del Código Civil.

2. En razón a lo indicado, no todo acto es inscribible en el Registro de Predios, sino sólo aquellos que contengan derechos que necesiten ser publicitados para su plena eficacia (derechos reales) o aquellos derechos personales expresamente recogidos por la norma.

Además, resulta necesario que se registren todos los actos modificatorios de los derechos inscritos, así como todas aquellas circunstancias que permitan determinar los alcances del derecho inscrito, y de esta manera, contribuir a la necesaria claridad de los derechos que recaen sobre un inmueble determinado.



3. En el presente caso, se solicita la inscripción del contrato preparatorio contenidas en las escrituras públicas del 03.03.1999 y 15.09.2013, otorgadas ante el Notario Orlando Pacheco Mercado.

En nuestra legislación se regulan dos tipos de contratos preparatorios: el compromiso de contratar y el contrato de opción.

Mediante el compromiso de contratar, las partes se obligan a celebrar un contrato definitivo en el futuro (Art. 1414 del C.C.), y mediante el contrato de opción una de las partes queda vinculada con su declaración a celebrar en el futuro un contrato definitivo, quedando la otra parte facultada para celebrarlo o no, mediante el ejercicio de la opción respectiva (Art. 1419 del C.C.).

Característica del contrato de opción es la estipulación del ejercicio de la opción en favor de una de las partes, o en favor de ambas, siendo indispensable que en este contrato preparatorio estén establecidos todos los elementos y condiciones del contrato definitivo, ya que el ejercicio de la opción importa la celebración del contrato definitivo.

En cambio, en el compromiso de contratar resulta suficiente que estén contenidos por lo menos los elementos esenciales del contrato definitivo a celebrarse.

La celebración de cualquiera de estos contratos sólo genera efectos obligacionales entre las partes creando entre ellas una obligación para en el futuro celebrar el contrato definitivo, mas no produce cambios en la esfera jurídica de los contratantes, se asegura de esa forma la celebración del contrato definitivo. Estos contratos preparatorios pueden ser aplicados a los diferentes contratos regulados en el Código Civil, según el interés de los contratantes.

La Exposición de Motivos del título V de la Sección Primera del Libro VII del Código Civil, expresa que "el Código contiene una sistemática destinada a que los contratos preparatorios puedan aplicarse a cualquier contrato, trátase de compraventa, mutuo, arrendamiento o cualquier otro típico o

RESOLUCIÓN No. - 1211 2018 – SUNARP-TR-L

CONFIRMAR la tachá formulada por el registrador del Registro de Personas Naturales de Lima al título referido en el encabezamiento, por lo fundamentos expresados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.


RENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral


ROSARIO DEL GARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral


PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral



Por el presente contrato ambas partes acuerdan celebrar en el futuro un contrato compra venta, pero dado que la sección no se halla debidamente independizada, por el presente contrato preparatorio de compra venta, asumen determinadas obligaciones.

CUARTO

LOS VENDEDORES, asumen las siguientes obligaciones:

- 1.- Inscribir su derecho de propiedad en los Registros de Propiedad Inmueble.
- 2.- Tramitar la autorización del Juez de Menores para afectar en venta los derechos y acciones de la menor DIANA PATRICIA SANTOS TUPAYACHI o en todo caso el consentimiento de la desmembración de la sección inmobiliaria sin afectar los derechos de la menor.
- 3.- Obtener la Resolución de Sub División de la sección inmobiliaria y su correspondiente inscripción en los Registros Públicos.

QUINTO

EL COMPRADOR, asume la obligación de pagar por la sección inmobiliaria la suma de DIECIOCHO MIL DOLARES AMERICANOS (U.S.\$ 18 000,00) en la forma y condiciones que en este contrato se establece.

SEXTO

El plazo para el cumplimiento de todos los extremos del presente contrato es de DOCE MESES, contados a partir de la fecha de este contrato.

SETIMO

EL COMPRADOR, por el presente contrato se obliga a cancelar el precio pactado en la forma siguiente:

- A.- Al momento de firmar esta minuta cancelará la suma de SIETE MIL QUINIENTOS DOLARES AMERICANOS (U.S.\$ 7 500.00).
- B.- Al 31 de Diciembre del presente año debe cancelar la suma de TRES MIL QUINIENTOS DOLARES AMERICANOS (U.S.\$ 3 000,00).
- C.- A la conclusión de el plazo de este contrato debe cancelar el saldo de SIETE MIL DOLARES AMERICANOS (U.S.\$ 7 000,00) o en su defecto girar una letra de cambio con vencimiento a cuatro meses como máximo, contados desde la fecha del vencimiento de este contrato.

OCTAVO

LOS VENDEDORES se obligan a otorgar la escritura de transferencia de dominio una vez que se haya cancelado el precio total pactado.

NOVENO

Queda establecido que EL COMPRADOR entrará en posesión y conducción de la sección materia de contrato a la firma de la escritura de este contrato.

(...)"

Por su parte, la escritura pública de ampliación y ratificatoria de fecha 15.09.2003 establece lo siguiente:

¹ De la Puente y Lavalle, Manuel, El Contrato en General, Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil, Tomo IV, Págs. 26, 31.



"(...)

PRIMERO

Ambas partes celebraron un CONTRATO PREPARATORIO DE COMPRAVENTA, extendida y formalizada ante Ud. Mismo señor Notario, el mismo que corre inscrito en la Ficha 29341, del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral X Sede Cusco, por el cual LOS VENDEDORES, se obligan a otorgar en venta una sección determinada del inmueble ubicado en la Urbanización "La Florida" Lote "LL" N1 13, del distrito de Wanchaq, provincia de Cusco a favor de EL COMPRADOR, previo cumplimiento de determinadas obligaciones.

SEGUNDO

El mencionado contrato preparatorio ha vencido todavía en fecha dos de marzo del año 2000, por ello ambas partes acuerdan ratificar el mencionado contrato y ampliar su vigencia por un plazo de UN AÑO adicional contados a partir de la fecha de este contrato.

TERCERO

El precio de venta pactado y acordado por la venta de la sección del inmueble es la suma de DIECIOCHO MIL DOLARES AMERICANOS (U.S.\$ 18 000.00) de este monto EL COMPRADOR ha pagado a cuenta la suma de TRECE MIL QUINIENTOS DOLARES AMERICANOS (U.S.\$ 13 500.00). LOS COMPRADORES declaran que efectivamente han recibido este dinero en cuotas.

CUARTO

Por acuerdo de ambas partes y por mediante el presente acto jurídico EL VENDEDOR amplía el pago inicial y hace entrega en efectivo a favor de LOS VENDEDORES la suma de TRES MIL DOLARES AMERICANOS (U.S.\$ 3 000.00), suma de dinero que LOS VENDEDORES declaran recibirlos a su entrega y total satisfacción, por cuya razón ya no emiten recibo alguno, bastando la firma de la presente minuta y escritura como constancia que han recibido la suma antes indicada.

QUINTO

Queda establecido, que LOS VENDEDORES han recibido en total la suma de DIECISEIS MIL QUINIENTOS DOLARES AMERICANOS (U.S.\$ 16 500.00).

SEXTO

El saldo de MIL QUINIENTOS DOLARES AMERICANOS (U.S.\$ 1 500.00) se cancelará al momento de celebrar la escritura de transferencia de dominio y previo cumplimiento de las obligaciones que han asumido LOS VENDEDORES.

SETIMO

Ambas partes se ratifican en el tenor del contrato preparatorio antes citado, el mismo que sólo queda modificado en sus partes pertinentes por el presente contrato.

"(...)"

De las cláusulas señaladas se desprende que el contrato celebrado es un compromiso de contratar, en tanto se estableció la obligación de celebrar en un futuro el contrato de compraventa, el que se realizará cuando se



efectúe el pago del saldo del precio y los vendedores cumplan con las obligaciones que han asumido (obligaciones detalladas en la cláusula cuarta de la escritura pública de fecha 03.03.1999), pues es éste el momento señalado por las partes para celebrar el contrato definitivo de compraventa, en el cual el vendedor transferirá la propiedad del predio. Debe tenerse en consideración lo previsto por el artículo 1361 Código Civil sobre la obligatoriedad de los contratos, el cual establece que, *"Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos."*

Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla."

5. La calificación registral constituye el examen minucioso y riguroso que efectúa el Registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

6. Teniendo en cuenta que, conforme se señaló en los numerales 1 y 2 del presente análisis, que en el Registro de Predios no se inscriben todos los actos que versan sobre inmuebles sino sólo aquellos que importan una mutación del derecho real o de aquellos de naturaleza personal expresamente recogidos, corresponde dilucidar si el contrato de compromiso de contratar,

contenido en las escrituras públicas del 03.03.1999 y 15.09.2003, resulta un acto inscribible.



Al respecto, debe tenerse en cuenta que en el artículo 2019 del código sustantivo se señalan los actos que son inscribibles en los registros de inmuebles, no estando comprendido dentro de dicha relación, que tiene la naturaleza de *numerus clausus* y no de *numerus apertus*, el compromiso de contratar.

7. En consecuencia, siendo que mediante el compromiso de contratar no se transfiere ni modifica algún derecho real del predio y dado que no se encuentra contemplado como acto registrable en el artículo 2019 del Código Civil, como sí lo está el contrato de opción, se desprende que constituye un acto no inscribible.

En ese sentido, al tratarse de un acto no inscribible, debe confirmarse la tachada sustantiva por encontrarse incurso el título presentado en la causal contenida en el inciso b) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Cabe precisar, que no obstante lo antes expresado, en el asiento 04 de la partida del predio se encuentra inscrito el contrato preparatorio de compraventa contenido en la escritura del 03.03.1999 adjuntada al presente título, y en el asiento 07 corre inscrita la ampliación del contrato preparatorio de compraventa contenida en la escritura del 15.09.2003, también anexada al título apelado, inscripciones que se encuentran legitimadas; por ello, aún en el caso negado que pudieran tener acceso al Registro, no cabría su inscripción por estar ya inscritas. Asimismo, cabe también precisar que el plazo del contrato preparatorio y su ampliación ya han vencido.

Finalmente, si el obligado a celebrar el contrato definitivo se niega injustificadamente a hacerlo, lo que corresponde es exigir judicialmente la celebración del contrato o solicitar se deje sin efecto el compromiso de contratar, tal como lo prevé el artículo 1418 del Código Civil.

8. Sin perjuicio de lo indicado, debe tenerse presente que del contraste efectuado entre el título y el antecedente registral se advierte que sobre la partida no obra registrado ningún acto de independización que indique que la sección materia de transferencia es independiente, por lo que de conformidad con el

principio de especialidad previamente debe estar independizada en su partida propia.

Asimismo, advertimos que los titulares del predio son **Ana Cecilia Tupayachi Palomino**, Ramiro Jorge Tupayachi Palomino, Diana Patricia Santos Tupayachi, María Albertina Catacora Alatriza, Joaquín Fernando Tupayachi Catacora y la sociedad conyugal formada por Ramiro Jorge Tupayachi Palomino y Firelei Cilly Peña Garay.

Sin embargo, quienes celebran el contrato preparatorio de la sección son María Teresa Palomino Rivas, José Carlos Tupayachi Palomino, Miguel Ángel Tupayachi Palomino y **Ana Cecilia Tupayachi Palomino**.


Es decir, que los señores María Teresa Palomino Rivas, José Carlos Tupayachi Palomino, Miguel Ángel Tupayachi Palomino ya no cuentan con derecho de propiedad.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención del vocal suplente Jorge Luis Almenara Sandoval, autorizado mediante Resolución N° 298-2015-SUNARP/PT del 28.12.2015.

VII. RESOLUCIÓN


CONFIRMAR la tachá formulada por el Registrador del Registro de Predios de Arequipa, por los fundamentos expresados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



RAÚL JIMMY DELGADO NIETO
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral




JORGE LUIS TAPIA PALACIOS
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral


JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1211 - 2018 - SUNARP-TR-L

Lima, 24 MAYO 2018

APELANTE : VICTORIA MABEL RÁZURI BALAREZO
TÍTULO : N° 506480 del 5/3/2018.
RECURSO : H.T.D. N° 325421 del 28/3/2018.
REGISTRO : Personas Naturales de Lima.
ACTO : Liquidación de sociedad de gananciales.
SUMILLA :

ACTO NO INSCRIBIBLE

La liquidación de sociedad de gananciales y adjudicación de bienes inmuebles no constituyen actos inscribibles en el Registro Personal.



ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la liquidación de la sociedad de gananciales y adjudicación de bienes inmuebles acordada por Juan Manuel Lam Salgado y Grace Kelly Pacheco Ladines, divorciados, en mérito del parte notarial de la escritura pública otorgada ante el notario de Lima Carlos Enrique Becerra Palomino del 28/2/2018. Se acompaña copia certificada del acta del matrimonio celebrado el 12/11/2014 y consta su disolución mediante escritura pública del 22/3/2017, inscrito en el registro civil el 3/5/2017.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Personas Naturales de Lima Donato Andrés Zavala López tachó sustantivamente el título señalando lo siguiente:

Se tacha el presente título de conformidad con el artículo 42° del R.G.R.P., por cuanto la inscripción de la liquidación de bienes sociales y adjudicación de bienes inmuebles, no es un acto inscribible en el Registro de Personas Naturales. Por ello, no procede inscribir lo solicitado.

Se devuelve toda la documentación adjuntada.

Base legal: Art. 42 del RGRP.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación en los siguientes términos:

- El registrador deniega la inscripción al amparo de una norma derogada la Resolución N° 079-2005-SUNARP/SN.

- Tal como aparece en el tutor registral virtual: "(...) se pone fin a los deberes conyugales y a la sociedad de gananciales."

- Asimismo, se tiene la información obtenida de la página web de la Sunarp, sobre los actos inscribibles en el Registro de Personas Naturales. Ahí se indica que en el Registro Personas se inscriben los divorcios, separación de patrimonio, y sustitución, declaraciones de insolvencia, entre otros actos.

- Aclara su rogatoria señalando que versa sobre inscripción de divorcio y liquidación de la sociedad de gananciales.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la Partida N° 13850239 del Registro Personal de Lima se encuentra inscrita la separación convencional y divorcio ulterior de Grace Kelly Pacheco Ladines y Juan Manuel Lam Salgado, en mérito a escritura pública del 22/3/2017. Título archivado N° 631283 del 23/3/2017.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Elena Rosa Vásquez Torres.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si procede la inscripción de la liquidación de sociedad de gananciales y la adjudicación de bienes inmuebles en el Registro Personal.

ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la liquidación de la sociedad de gananciales acordada por Juan Manuel Lam Salgado y Grace Kelly Pacheco Ladines, en mérito del parte notarial de la escritura pública otorgada ante el notario de Lima Carlos Enrique Becerra Palomino del 28/2/2018.

El registrador del Registro de Personas Naturales tachó el título señalando que el acto materia de la solicitud de inscripción no constituye acto inscribible en el Registro de personas Naturales.

2. Cabe precisar que en el recurso de apelación la apelante aclara su rogatoria señalando que solicita la inscripción de divorcio y liquidación de sociedad de gananciales.

Sin embargo, el divorcio ya se encuentra inscrito en el A 00001 de la Partida N° 13850239 en mérito del título N° 631283 del 23/3/2017; por lo que esta instancia analizará si resulta inscribible el acto de liquidación de sociedad de gananciales contenida en el título apelado.

3. Como ya ha señalado esta instancia de manera reiterada, la doctrina es partidaria del principio de tipicidad del contenido del Registro; así, solo los actos o hechos que dispongan las leyes se considerarán como inscribibles, de tal modo que la tipicidad no queda al arbitrio de los particulares o del Registrador. Es decir, solo los actos o hechos que dispongan las leyes se consideran como inscribibles.

Así, Antonio Pau Pedrón¹ señala dos argumentos fundamentales para acoger el principio de tipicidad:

Así, son sus fundamentos principales: a) Si se inscribiesen actos no previstos en la Ley, los terceros no tendrían conocimiento de su registración, y por lo tanto no acudirían al Registro, lo cual privaría de efectos a esas inscripciones irregulares; b) se recargaría la hoja registral hasta que esta se convierta en inabarcable.

Además, no debemos perder de vista que son los terceros los interesados en saber de antemano y con precisión lo que puede acceder al Registro, de allí



Handwritten signature and vertical line.

¹ PAU PEDRON ANTONIO, Curso de Practica Registral, Universidad Pontificia Comillas, Publicación, Madrid 1995, p.192.

RESOLUCIÓN No. - 1211 2018 – SUNARP-TR-L

que la tipicidad no podría estar al arbitrio de los particulares o del Registrador, caso contrario no podría dársele al registro la eficacia de oponibilidad, pues los terceros, con desconocimiento de lo que puede acceder, no acudirían al Registro.

4. El artículo 2011 del Código Civil, establece –en su primer párrafo– que los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

La calificación registral efectuada por el Registrador y en su caso, por el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, es definida por el Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) como la evaluación integral de los títulos presentados al Registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción.

El artículo 32 del RGRP establece los alcances de la calificación registral a que se refiere el precitado artículo del Código Civil, señalando que dicha calificación comprende, entre otros "(...) c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que este consta y la de los demás documentos presentados (...)". (El subrayado es nuestro).

5. Es necesario señalar que los actos susceptibles de acceder al Registro Personal y con ello, gozar de los efectos y de la protección que éste otorga, como la publicidad, la legitimación y la fe pública registral, entre otros, se encuentran contemplados en el caso del Registro Personal en el artículo 2030° del Código Civil:

"(...)

Art. 2030° Actos y resoluciones inscribibles

Se inscriben en este registro:

1. Las resoluciones en que se declare la incapacidad y las que limiten la capacidad de las personas.
2. Las resoluciones que declaren la desaparición, ausencia, muerte presunta, la ausencia por desaparición forzada y el reconocimiento de existencia de las personas.
3. Las sentencias que impongan inhabilitación, interdicción civil o pérdida de la patria potestad.
4. Los actos de discernimiento de los cargos de tutores o curadores, con enumeración de los inmuebles inventariados y relación de las garantías prestadas, así como su remoción, acabamiento, cese y renuncia.
5. Las resoluciones que rehabiliten a los interdictos en el ejercicio de los derechos civiles.
6. Las resoluciones que declaren la nulidad del matrimonio, el divorcio, la separación de cuerpos y la reconciliación.
7. El acuerdo de separación de patrimonios y sustitución, la separación de patrimonios no convencional, las medidas de seguridad correspondiente y su cesación.
8. La declaración de inicio del procedimiento concursal, así como los demás actos y acuerdos registrables conforme a la ley de la materia.
9. El nombramiento de tutor o curador.
10. Las uniones de hecho inscritas en vía notarial o reconocidas por la vía judicial.

En tal sentido, de acuerdo al inciso 7 de la norma, es inscribible el acuerdo de separación de patrimonios y su sustitución, la separación de patrimonios no convencional, las medidas de seguridad correspondientes y su cesación.



RESOLUCIÓN No. - 121) 2018 – SUNARP-TR-L

Es decir, serán inscribibles los actos referidos en los artículos del Código Civil, 295 (acuerdo de separación de patrimonios), 296 (sustitución de un régimen de sociedad de gananciales por uno de separación de patrimonios), 329 (separación de patrimonio no convencional). Por tanto, es materia de publicidad registral sólo estos actos y no otros. Asimismo, será inscribible las medidas de seguridad correspondientes y su cesación; vale decir, las medidas que pueda disponer el Juez con relación a la separación de patrimonios. Conforme se aprecia del artículo 329 del Código Civil, en este supuesto, interpuesta la demanda, puede el juez dictar, a pedido del demandante o de oficio, las providencias concernientes a la seguridad de los intereses de aquél. Dichas medidas, así como la sentencia, deben ser inscritas en el registro personal para que surtan efecto frente a terceros.



6. En el presente caso de la escritura pública del 28/2/2018 presentada se puede apreciar lo siguiente:

"(...)

SEGUNDA:

Los otorgantes manifiestan que, en lo que atañe al régimen patrimonial de su matrimonio civil, fue el régimen de sociedad de gananciales, el mismo que debió ser liquidado en la fecha de la disolución del divorcio. Los otorgantes declaran que no realizaron la liquidación de la sociedad de gananciales por temas personales.

TERCERA: Objeto y efectos del contrato

Por el presente contrato, los otorgantes declaran libres de toda coacción su voluntad de proceder con la liquidación de los bienes gananciales.

CUARTO:

Los otorgantes acuerdan expresamente lo siguiente:

- 4.1 Liquidar la sociedad de gananciales de la forma y modo establecida en la presente minuta.
- 4.2 La señora Grace Kelly Pacheco Ladines, asumirá en forma personal y bajo su riesgo y costo, el crédito hipotecario otorgado por el Banco de Crédito para la adquisición de los bienes detallados en la cláusula siguiente, para tal efecto, los otorgantes se obligan a gestionar y suscribir los documentos y hacer todos los trámites necesarios a fin de lograr que dicho crédito sea la titular la señora Grace Kelly Pacheco Ladines.
- 4.3 Dado que el crédito está siendo asumido por la señora Grace Kelly Pacheco Ladines, el señor Juan Manuel Lam Salgado ya no es titular del crédito hipotecario, ni a título personal, ni en forma mancomunada o de copropiedad u otro semejante, debiendo poner en conocimiento del banco de crédito y de las otras entidades involucradas su situación.
- 4.4 Atendiendo que los predios fueron adquiridos antes del matrimonio y el crédito hipotecario, se obtuvo durante el matrimonio; los otorgantes han decidido que los predios queden a favor de la señora Grace Kelly Pacheco Ladines, quien será titular única y universal de los predios.
- 4.5 El señor Juan Manuel Lam Salgado se obliga a firmar la minuta y escritura pública correspondiente para formalizar la transferencia de sus acciones y derechos que le corresponden sobre los inmuebles a favor de la señora Grace Kelly Pacheco Ladines. Asimismo, las aclaraciones o cláusula adicional que de lugar la formalización de la transferencia frente al Centro Empresarial La Molina S. A. C.

QUINTA: De los bienes adquiridos

5.1 Los otorgantes declaran lo siguiente:

A) Que con fecha 1/9/2014, antes de la celebración del matrimonio, el cual ya ha sido disuelto, los otorgantes solicitamos ante el Centro Empresarial La Molina S. A. C. la compra de un bien futuro y para tal efecto se celebró la escritura pública ante el notario Eduardo Laos de Lama el 1/9/2014, sobre los siguientes inmuebles:

- Edificio 3, departamento 607, sexto piso, sector residencial del Conjunto Residencial Las Cumbres de la Molina (...)
- Edificio 3 estacionamiento - depósito 384 sótano 2, sector residencial del Conjunto Residencial Las Cumbres de La Molina (...)

RESOLUCIÓN No. - (21) 2018 – SUNARP-TR-L

5.2 Los otorgantes declaran que al momento de hacer la compra de los inmuebles detallados líneas arriba, solicitaron un crédito hipotecario en el Banco de Crédito del Perú, el mismo que fue aprobado y de tal forma que los otorgantes calificaron en conjunto para dicho crédito hipotecario que fue protocolizado en la escritura pública detallada líneas arriba.

5.3 Los otorgantes al momento de la disolución del vínculo matrimonial han convenido en establecido en la cláusula siguiente.

SEXTA: Liquidación del régimen anterior:

En aplicación del artículo 298 del Código Civil, los otorgantes proceden de común acuerdo, a liquidar el patrimonio social, de la siguiente manera:

(...)

6.2 Adjudicación de bienes y su valor

Se adjudica a favor de la señora Grace Kelly Pacheco Ladines el inmueble denominado Edificio 3, departamento 607 (...)

Se adjudica a favor de la señora Grace Kelly Pacheco Ladines el inmueble denominado Edificio 3, estacionamiento – depósito 384 (...)

SÉTIMO: De la adjudicación

Los otorgantes manifiestan que la adjudicación detallada líneas arriba, corresponden a todos los derechos y acciones que le pudiera corresponder a todos los derechos y acciones que le pudieran corresponder al señor Juan Manuel Lam Salgado, en su condición de copropietario de los inmuebles, a favor de Grace Kelly Pacheco Ladines (...).

OCTAVA:

A consecuencia de la liquidación del patrimonio social practicada conforme a lo pactado en la cláusula precedente, las partes declaran dar por fenecido el régimen de sociedad de gananciales. Los otorgantes declaran que se encuentran satisfechos con la adjudicación realizada por el señor Juan Manuel Lam Salgado cediendo sus derechos y obligaciones sobre los bienes detallados en el presente contrato.

(...)

Del contenido del título alzado y de la disposición legal antes citada, se determina que lo presentado es un acuerdo de liquidación de sociedad de gananciales y adjudicación de bienes que no se encuentran comprendidos como actos o derechos susceptibles de tener acogida registral en el Registro Personal del Registro de Personas Naturales.

En consecuencia, corresponde **confirmar la tachada sustantiva formulada por el registrador.**

7. En su recurso de apelación la apelante señala que en la página web de la Sunarp aparece que es inscribible en el Registro Personal, el divorcio, la separación de patrimonios y su sustitución, declaraciones de insolvencia, entre otros actos. Efectivamente, conforme a los actos inscribibles en este registro (Art.2030 del Código Civil) se inscribe, entre otros, el divorcio y la separación de patrimonios.

En el presente caso, ya se ha inscrito el divorcio y esto significa que los cónyuges previamente se separaron lo cual conllevó que fenezca la sociedad de gananciales. Este acto se publicita con plenos efectos frente a terceros desde que se inscribió en la Partida N° 13850239 del Registro Personal de Lima. Actos respecto a la liquidación y la adjudicación de bienes, no son inscribibles en el Registro Personal; las adjudicaciones serán inscribibles, cuando se trate de predios inscritos, en la partida registral respectiva del registro de predios.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

RESOLUCIÓN No. - 1211 2018 – SUNARP-TR-L

CONFIRMAR la tachá formulada por el registrador del Registro de Personas Naturales de Lima al título referido en el encabezamiento, por lo fundamentos expresados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



REINA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral

ROSARIO DEL GARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1236 - 2018 - SUNARP-TR-L

Lima, 25 MAYO 2018

APELANTE : LIZ MILAGROS ZAGA GUILLÉN
TÍTULO : N° 2438163 del 13/11/2017.
RECURSO : H.T.D. N° 019542 del 12/3/2018.
REGISTRO : Personas Jurídicas de Huanta.
ACTO(s) : Reconocimiento y otorgamiento de facultades.
SUMILLA :

ACTO INSCRIBIBLE

"El reconocimiento de acuerdos que fueron adoptados con anterioridad por la asamblea comunal constituye acto inscribible en el Registro de Personas Jurídicas, siempre que el contenido de los acuerdos que se reconocen sea inscribible, lo que deberá ser evaluado del conjunto del acta."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del reconocimiento de acuerdos y otorgamiento de facultades que otorga la Comunidad Campesina de Occeapata, inscrita en la ficha N° 0022 que continúa en la partida electrónica N° 11000639 del Registro de Personas Jurídicas de Huanta.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Copia certificada del acta de asamblea general extraordinaria del 4/11/2017, expedida por el notario de Huanta Miguel Ángel Chillice Jayo el 13/11/2017.
- Declaración jurada suscrita por Helmer Hipólito Taipe Cárdenas, con firma certificada por notario de Huanta Miguel Ángel Chillice Jayo el 13/11/2017.
- Constancia de convocatoria y quórum a la asamblea general extraordinaria del 4/11/2017 suscrita por Helmer Hipólito Taipe Cárdenas, con firma certificada por notario de Huanta Miguel Ángel Chillice Jayo el 13/11/2017.

Mediante reingreso del 12/2/2018 se adjuntaron los siguientes documentos:

- Escrito de subsanación suscrito por la presentante Liz Milagros Zaga Guillén.
- Solicitud de rectificación de inscripción suscrita por Helmer Hipólito Taipe Cárdenas.
- Certificación de reproducción del Libro de Actas de la Comunidad Campesina de Occeapata, expedida por el notario de Huanta Miguel Ángel Chillice Jayo el 12/2/2018.
- Constancia de convocatoria y quórum a la asamblea general extraordinaria del 4/11/2017 suscrita por Helmer Hipólito Taipe Cárdenas,



[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]

RESOLUCIÓN No. - 1236 - 2018 - SUNARP-TR-L

con firma certificada por notario de Huanta Miguel Ángel Chilicce Jayo el 12/2/2018.

Con el recurso de apelación se acompañaron los siguientes documentos:

- Copia simple de la esquila de observación del 21/2/2018.
- Copia informativa de la partida electrónica N° 02009071 del Registro de Personas Jurídicas de Espinar.
- Copia literal de la partida electrónica N° 02005362 del Registro de Personas Jurídicas de Andahuaylas.
- Copia literal de la partida electrónica N° 11000569 del Registro de Personas Jurídicas de Andahuaylas.
- Copia literal de la partida electrónica N° 11001521 del Registro de Personas Jurídicas de Andahuaylas.
- Copia literal de la partida electrónica N° 11000717 del Registro de Personas Jurídicas de Andahuaylas.
- Constancia de convocatoria y quórum a la asamblea general extraordinaria del 4/11/2017 suscrita por Helmer Hipólito Talpe Cárdenas, con firma certificada por Juez de Paz 1ra. Nominación Alejandro Toscano Meza el 5/3/2018.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Personas Jurídicas de Huanta Tania M. Ramírez Quispe observó el título en los siguientes términos:

(Se deja constancia que se ha reenumerado la esquila de observación a efectos del análisis a realizar por esta instancia)

ANTECEDENTES:

Partida N° 11000639 del Registro de Personas Jurídicas.

DEFECTOS ADVERTIDOS: De la documentación adjuntada via subsanación, se adjunta el escrito de subsanación, en donde se busca subsanar la observación advertida e inscribir el acuerdo de reconocimiento del acta de asamblea extraordinaria de fecha 9/1/2015, al amparo del art. 5.15.6 de la Directiva N° 10-2013-SUNARP-SN aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 343-2013-SUNARP-SN. Al respecto debemos indicarle lo siguiente:

Que, no todo acuerdo comunal es inscribible, el art. 5.2 de la mencionada directiva, enumera una lista de actos que podrán inscribirse en el Libro de las Comunidades Campesinas y Nativas; tales como:

- a) Reconocimiento, estatuto y sus modificaciones, b) El nombramiento de los integrantes de la directiva comunal, y de los demás representantes, apoderados, su remoción, vacancia, renuncia, el otorgamiento de poderes, su modificación, revocación, sustitución, delegación y reasunción de estos; c) El acuerdo de constitución de una empresa comunal, d) El acuerdo de la participación de la Comunidad como socia de Empresas Multinacionales y de otras empresas del Sector Público y/o asociativo, así como el retiro de la Comunidad de estas empresas, e) El acuerdo de constitución de Rondas Comunales, f) El acuerdo de la fusión de Comunidades Campesinas, g) Las resoluciones judiciales y laudos arbitrales referentes a la validez del acto de reconocimiento inscrito o a los acuerdos inscribibles de la Comunidad Campesina, h) En general los actos o acuerdos que modifiquen el contenido



RESOLUCIÓN No. - 1236 - 2018 - SUNARP-TR-L

de los asientos registrales o cuyo registro prevean las disposiciones legales o reglamentarias.

Entre los cuales, no está el acto que pretende inscribir, el numeral a) se refiere a la comunidad propiamente dicha, el numeral b) se refiere a los integrantes de la directiva comunal, representantes y apoderados, los numerales c) y d) se refieren a las empresas comunales y multicomunales y otras empresas, el numeral e) a las rondas campesinas, la f) sobre la fusión de comunidades, g) resoluciones judiciales y laudos arbitrales, h) a los actos y acuerdos que modifiquen el contenido de los asientos ya inscritos. El art. 4° del Reglamento de inscripciones del Registro de Personas Jurídicas, enumera aquellos actos no inscribibles, entre ellos, tenemos al numeral h) que indica: "No son inscribibles en este registro: ... h) Cualquier otro acto no previsto en el artículo 2° del presente reglamento."

De la revisión del acto de reconocimiento, se trata del acuerdo de fecha 9/1/2015, cuyo decisión fue: a) Celebración de un contrato de arrendamiento, b) autorización al presidente Hugo Marino Huayra Huachaca y al señor Aurelio Ccope Huayra, del periodo 2015-2016 y c) designación al señor Aurelio Ccope Huayra, para el cobro de la renta. Al respecto, debemos indicarle que en cuanto se refiere al primer punto, es inscribible en el Registro de Predios, mas no así en el Registro de Personas Jurídicas; en lo que respecta al segundo acuerdo, debemos indicarle que su mandato como directivos ya caducó, por lo tanto, ya no será necesario que acceda al Registro y en cuanto al último acuerdo, sí es posible aun su inscripción. Como puede ver, mediante su rogatoria se pretende inscribir mediante un reconocimiento de todos estos acuerdos, lo cual será imposible que se inscriba en el registro de Personas Jurídicas, tal como se ha explicado; por tanto, se deja a salvo su derecho para que lo haga valer de acuerdo a ley.

Por lo tanto, subsiste en cuanto se refiere a la primera observación formulada, con su mismo contenido:

1.- Se solicita mediante el formato de solicitud de inscripción el acta de reconocimiento y otorgamiento de facultades; de los cuales, debemos advertir que el primer acto no es inscribible, esto de acuerdo a lo dispuesto por el art. 4° numeral g) y h) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas. Para salvaguardar su petición rogada, podrá presentar un nuevo formato de solicitud de inscripción de título, indicando la reserva del primer acto (ítem 4) o también puede desistirse en forma parcial de acuerdo al artículo 13 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, caso contrario, se procederá a su tachar respectiva de acuerdo al artículo 42, numeral b) del Reglamento General de los Registros Públicos.

2.- Respecto a la nueva constancia de convocatoria y quórum, adjuntado vía subsanación, se advierte que la constancia fue emitida el 15/1/2017, sin embargo, la asamblea recién fue llevada a cabo el 4/11/2017; 3.- asimismo, en dicha constancia se ha omitido indicar el número de registro cronológico del libro padrón de Comuneros, todo ello, al amparo de lo dispuesto por el art. 5.9.2. de la Directiva N° 10-2013-SUNARP-SN, Directiva que regula la inscripción de los actos y derechos de las comunidades campesinas, en concordancia con el art. 62°, numeral b) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas (no societarias).

CITA LEGAL:



RESOLUCIÓN No. - 1236 - 2018 - SUNARP-TR-L

Artículo 2011° del Código Civil.

Art. 31, 32 inciso a), c) y f) y 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Artículo 40 numeral g) y h) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- Nuestra rogatoria se ampara en el numeral 5.15 y 6.8 de la Directiva N° 10-2013-SUNARP-SN.

- Del contenido del acta de asamblea general del 4/11/2017 se aprecia su vinculación con la asamblea general llevada a cabo el 9/1/2015, puesto que se reconocen y ratifican los acuerdos tomados en ella; más aún se precisa la descripción física del predio cuyo arrendamiento fue autorizado por tales acuerdos.

- El presente caso tiene como antecedente "la autorización de la celebración del contrato de arrendamiento de terreno comunal a favor de la Empresa Azteca Comunicaciones Perú S.A.C.; así como el otorgamiento de facultades especiales al presidente y secretario de la junta directiva 2015-2016", y, a fin de regularizar la situación del primer acto y garantizar la suscripción de la correspondiente escritura pública de arrendamiento entre la comunidad *submateria* y Azteca Comunicaciones Perú S.A.C. y su consecuente inscripción en el Registro de Predios, resulta necesario el reconocimiento del acto que autoriza la celebración del contrato, por la junta directiva vigente.

- Conforme lo expuesto, se solicita la inscripción de la figura del reconocimiento como acto inscribible, según lo dispuesto en la Directiva N° 10-2013-SUNARP-SN; más no así, la figura de la ratificación que argumenta la Registradora.

- De otro lado, hemos cumplido con adjuntar nueva constancia de convocatoria y quórum.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Ficha N° 0022 que continúa en la partida electrónica N° 11000639 del Registro de Personas Jurídicas de Huanta

La Comunidad Campesina de Occsapata corre inscrita en la ficha N° 0022 que continúa en la partida electrónica N° 11000639 del Registro de Personas Jurídicas de Huanta.

- En el asiento C0007 de la citada partida, corre inscrita la directiva comunal correspondiente al periodo comprendido desde el 1/1/2015 al 31/12/2016, elegida mediante acuerdo adoptado en la asamblea general extraordinaria del 21/12/2014, estando conformada por:

* **Presidente:** Hugo Marino Huayra Huachaca.

* **Vicepresidente:** Ronald Jesús Espinoza Rodríguez.

* **Secretario:** Alejandro Díaz Tiraccaya.



RESOLUCIÓN No. - 1236 - 2018 - SUNARP-TR-L

- * **Tesorero:** Aurelio Ccope Huayra.
- * **Fiscal:** Prado Huayra Alminagorda.
- * **Vocal I:** Martha Victoria Ramos Lanazca.
- * **Vocal II:** Olimpia Pichardo Limache.

- En el asiento C0008 corre inscrita la directiva comunal correspondiente al periodo 2017-2018, elegida mediante acuerdo adoptado en la asamblea general extraordinaria del 27/11/2016, estando conformada por:

- * **Presidente:** Helmer Hipólito Taipe Cárdenas.
- * **Vicepresidente:** Sixto Huayra Córdova.
- * **Secretario:** Máximo Vargas Abregu.
- * **Tesorero:** José Ccope Huayra.
- * **Fiscal:** Rafael Meza Huayra.
- * **Vocal I:** Félix Rojas Huayra.
- * **Vocal II:** Norma Toscano Huayra.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Nora Mariella Aldana Durán.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si el reconocimiento de acuerdos que fueron adoptados con anterioridad por la asamblea comunal constituye acto inscribible en el Registro de Personas Jurídicas.

VI. ANÁLISIS

1. El Registro es un mecanismo de seguridad que publicita con carácter erga omnes derechos y situaciones jurídicas que por naturaleza son oponibles frente a terceros, con el fin que los destinatarios de esta publicidad utilicen la información para tomar decisiones adecuadas en la contratación, reduciendo sensiblemente los costos de transacción.

La publicidad jurídica, si bien comparte los elementos básicos de la publicidad en general en cuanto a la divulgación y conocimiento, no busca exteriorizar y dar a conocer cualquier evento o acontecimiento, sino sólo aquéllos relevantes para el derecho, en la medida que generan efectos jurídicos con trascendencia hacia terceros. Es decir, se publican únicamente situaciones jurídicas que por su naturaleza tienen vocación de oponibilidad (...) para hacerlas conocidas a la generalidad de personas que no son parte en tales situaciones¹.

Entonces, lo que interesa tanto para la tutela de derechos como para la seguridad en el tráfico patrimonial, son los efectos exteriorizados de aquellos actos, así como la vigencia y duración en el tiempo de dichos efectos. El titular y los terceros resultarán beneficiados o perjudicados dependiendo de si la situación o derecho se encuentra o no publicado².

2. Desde esta perspectiva, solo deben acceder al Registro los actos con vocación de oponibilidad. Todos los demás actos o situaciones jurídicas

¹ ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max; CARDENAS QUIROS, Carlos: Exégesis del Código Civil Peruano de 1954, Tomo X; Gaceta Jurídica; p.87.

² ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max; CARDENAS QUIROS, Carlos: Op. Cit.; p.87.



RESOLUCIÓN No. - 1236 - 2018 - SUNARP-TR-L

cuyos efectos no trasciendan más allá de las partes celebrantes no son inscribibles.

Ángel Rojo, justificando el carácter restrictivo del registro en cuanto a la inscripción de actos, señala que la limitación de los actos inscribibles es exigencia lógica de la propia finalidad del sistema registral (...). El Registro tiene por objeto publicar frente a terceros hechos relevantes. Si se dejase abierto el Registro a actos no previstos por norma legal o reglamentaria no sólo se produciría gran incertidumbre acerca del contenido potencial de la hoja registral, sino que sería inadmisibles, por el grave daño que ocasionaría a terceros, dotar de oponibilidad a aquellos actos inscritos y publicados que hubieran accedido al registro por la mera decisión del interesado. De otra parte, la apertura del Registro a cualquier clase de actos podría recargar el contenido de la hoja, con la consiguiente disminución de la claridad de la misma y con el riesgo de la inabarcabilidad del contenido³.

Entonces, no todo acto que se presenta al Registro debe inscribirse. Como está dicho, el Registro es un mecanismo publicitario que busca exteriorizar situaciones jurídicas oponibles frente a terceros a fin de que éstos tomen conocimiento de ellas, facilitando la contratación. Los intereses particulares que subyacen en las solicitudes de inscripción de actos que no tienen vocación de oponibilidad pueden ser diversos, sin embargo no pueden sobreponerse al interés colectivo de que se publiquen solamente aquellos actos necesarios para contratar pues, de lo contrario, se corre el riesgo ya manifestado por Rojo *in supra* de recargar el Registro con contenidos intrascendentes y disminuir su claridad.

3. Los Registros de Personas Jurídicas se crean con la finalidad de publicitar a terceros, la existencia y vigencia de las personas jurídicas que constituyen entes con personalidad autónoma, distinta a la de sus miembros.

Son relevantes para conocimiento de terceros, además de la existencia y vigencia de las personas jurídicas, su objeto o finalidad y principalmente, quiénes son sus representantes; es decir, quiénes son las personas facultadas para vincular a la persona jurídica en los actos o contratos que ésta celebre.

Así, el Título III del Libro IX del Código Civil, contiene las normas referentes al Registro de Personas Jurídicas, siendo que su artículo 2025 señala que:

"En los libros de asociaciones, de fundaciones y de comités se inscriben los datos exigidos en los artículos 82, 101 y 113. En el libro de sociedades civiles, la inscripción se efectúa con observancia de la ley de la materia. Se inscriben en ellos, además, lo siguiente:

1.- Las modificaciones de la escritura o del estatuto.

2.- El nombramiento, facultades y cesación de los administradores y representantes.

3.- La disolución y liquidación." (El resaltado es nuestro)

4. El Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas (RIRPJ) en su artículo 2 regula qué actos son inscribibles en dicho Registro.

"Artículo 2.- Actos inscribibles

³ ROJO, Ángel: El Registro Mercantil: Organización y Funciones, artículo contenido en Curso de Derecho Mercantil de Cria y Monéndez: y. 170.



[Handwritten signature and a long arrow pointing downwards]

RESOLUCIÓN No. - 1236 - 2018 - SUNARP-TR-L

De conformidad con las normas de este Reglamento y la naturaleza que corresponda a cada persona jurídica, son actos inscribibles:

- a) El acto constitutivo de la persona jurídica, su estatuto y sus modificaciones;
- b) El reconocimiento de persona jurídica constituida en el extranjero;
- c) El establecimiento de sucursales y todo acto inscribible vinculado a éstas;
- d) **El nombramiento de los integrantes de los órganos, de los liquidadores y de los demás representantes o apoderados, su aceptación, remoción, suspensión, renuncia, el otorgamiento de poderes, su modificación, revocación, sustitución, delegación y reasunción de éstos, así como los demás actos comprendidos en sus regímenes;**
- e) La fusión, escisión y transformación y otras formas de reorganización de personas jurídicas;
- f) La disolución, los acuerdos de los liquidadores que por su naturaleza sean inscribibles y la extinción;
- g) Las resoluciones judiciales o laudos arbitrales referidos a la validez del acto constitutivo inscrito o a los acuerdos inscribibles de la persona jurídica;
- h) En general, los actos o contratos que modifiquen el contenido de los asientos registrales o cuyo registro prevean las disposiciones legales.* (El resaltado es nuestro)

Asimismo, el citado reglamento establece qué actos no son inscribibles en dicho Registro:



"Artículo 4.- Actos no inscribibles

No son inscribibles en este Registro:

- a) Los contratos asociativos;
- b) La calidad de miembro de la persona jurídica, su incorporación, su exclusión y los actos derivados;
- c) Los reglamentos electorales y otros de carácter interno;
- d) La titularidad y afectación de bienes y deudas de la persona jurídica;
- e) La elección del comité electoral;
- f) Los órganos de personas jurídicas que no ejercen representación ante terceros no previstos en el estatuto o en la norma que regule la persona jurídica, así como sus integrantes.
- g) La ratificación de actos, sean estos inscribibles o no.
- h) Cualquier otro acto no previsto en el artículo 2° del presente reglamento."

5. Ahora bien, tratándose específicamente de Comunidades Campesinas, personas jurídicas reconocidas y reguladas en nuestra Constitución y sus leyes especiales, la SUNARP atendiendo a que las formalidades registrales que se exigen para la inscripción de los principales actos y derechos de las Comunidades Campesinas que en muchas ocasiones no son compatibles con el funcionamiento consuetudinario de las comunidades campesinas ha regulado diversos aspectos en la inscripción de los distintos actos en el Registro de Predios y en el Registro de Personas Jurídicas.

Así mediante Resolución N° 343-2013-SUNARP-SN del 17/12/2013 se aprobó la Directiva N° 10-2013-SUNARP-SN que regula la inscripción de los actos y derechos de las comunidades campesinas.

De acuerdo a los considerandos de dicha resolución, la finalidad de la directiva es establecer lineamientos especiales y flexibles que faciliten el acceso de las comunidades campesinas a los servicios de los Registros Públicos, los mismos que deben encontrarse adecuados a la cosmovisión, costumbres y autonomía organizativa de dichas comunidades.

La determinación de tales lineamientos conlleva a su vez a lograr el objetivo de dar uniformidad a los criterios de calificación registral para una correcta

RESOLUCIÓN No. - 1236 - 2018 - SUNARP-TR-L

función registral que facilite y viabilice la inscripción de los actos otorgados por las comunidades campesinas en el Registro de Personas Jurídicas y en el Registro de Predios de estas, sin que ello implique una afectación directa a su situación jurídica o al ejercicio de los derechos colectivos de tales pueblos.

6. En lo que respecta al Registro de Personas Jurídicas se establece como actos inscribibles, los siguientes:

"5.2 Actos inscribibles

En el Libro de Comunidades Campesinas y Nativas, las Comunidades Campesinas podrán inscribir los siguientes actos:

- a) Su reconocimiento, estatuto y sus modificaciones;
- b) **El nombramiento de los integrantes de la directiva comunal, y de los demás representantes, apoderados, su remoción, vacancia, renuncia; el otorgamiento de poderes, su modificación, revocación, sustitución, delegación y reasunción de estos;**
- c) El acuerdo de constitución de una empresa comunal.
- d) El acuerdo de la participación de la Comunidad como socia de Empresas Multinacionales y de otras empresas del Sector Público y/o asociativo, así como el retiro de la Comunidad de estas empresas.
- e) El acuerdo de constitución de Rondas Comunales.
- f) El acuerdo de la fusión de Comunidades Campesinas.
- g) Las resoluciones judiciales y laudos arbitrales referentes a la validez del acto de reconocimiento inscrito o a los acuerdos inscribibles de la Comunidad Campesina.
- h) En general, los actos o acuerdos que modifiquen el contenido de los asientos registrales o cuyo registro prevean las disposiciones legales o reglamentarias." (El resaltado es nuestro)



En el artículo 5.15 se regula la asamblea general de reconocimiento:

"5.15 Asamblea General de Reconocimiento

Los acuerdos de la Comunidad Campesina no registrados en su oportunidad, podrán acceder al registro a través de su reconocimiento en una asamblea general, debiendo tenerse en cuenta en la calificación lo siguiente:

5.15.1 La inscripción de la asamblea general de reconocimiento procede para reconocer uno o más periodos eleccionarios vencidos.

5.15.2 Tratándose de asambleas generales de reconocimiento de directivas comunales, se entenderá como válida la convocatoria efectuada por el último presidente electo no inscrito de la directiva comunal, la misma que se efectuará dentro de la vigencia de su periodo de funciones.

5.15.3 El registrador exigirá copia certificada por notario. En aquellos lugares donde no exista notario, se podrá solicitar la certificación por el Juez de Paz o Juez de Paz Letrado.

5.15.4 El Registrador no requerirá la presentación de copias certificadas ni otra documentación referida a las asambleas realizadas con anterioridad en las que se acordó realizar las elecciones o acuerdos que son materia de reconocimiento.

5.15.5 En el acta de la asamblea general de reconocimiento de directivas comunales deberá constar el acuerdo de la asamblea de reconocer las elecciones anteriores no inscritas, inclusive respecto al órgano o integrante del mismo que convoca a la asamblea general de reconocimiento, con la indicación de todos los órganos de gobierno elegidos, su periodo de funciones y la indicación de la fecha de la asamblea en que fueron elegidos, en la que ningún caso podrá exceder el plazo establecido en el artículo 20 de la Ley N° 24656.

5.15.6 En el acta de asamblea general de reconocimiento de otros actos o acuerdos de asamblea general, deberá constar el reconocimiento de dichos actos o acuerdos no inscritos, precisando las fechas en las que se realizaron."

RESOLUCIÓN No. - 1236 - 2018 - SUNARP-TR-L

Como puede apreciarse, a través de la asamblea de reconocimiento pueden acceder al Registro los acuerdos no registrados en su oportunidad; esto es, siempre debe tratarse de acuerdos inscribibles, no pudiendo por la vía de asamblea de reconocimiento dar acceso al Registro a acuerdos no registrables.

7. De la revisión del acta de asamblea general extraordinaria del 4/11/2017, podemos apreciar lo siguiente:

"(...)

AGENDA:

1. Reconocimiento del acta de asamblea extraordinaria de fecha 09 de enero del año 2015.

2. Otorgar facultades especiales al presidente y secretario de la junta directiva vigente.

DESARROLLO

1. RECONOCIMIENTO DEL ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE FECHA 09 DE ENERO DEL AÑO 2015.

El presidente informa a los asistentes de la asamblea que, por razones de fuerza mayor no se logró inscribir en los Registros Públicos, en su momento, la autorización de la celebración del contrato de arrendamiento de terreno comunal a favor de la empresa Azteca Comunicaciones Perú S.A.C.; así como el otorgamiento de facultades especiales al presidente y secretario de la junta directiva 2015-2016; por lo que, a fin de regularizar la situación de este acto, solicita someter a consideración de la asamblea el reconocimiento del acta de asamblea extraordinaria de fecha 09 de enero del año 2015.

Luego de un amplio debate, se acordó por unanimidad:

RECONOCER

- El acta general extraordinaria de fecha 09 de enero del año 2015, donde se acordó por unanimidad de los asistentes: **Aprobar la celebración de un contrato de arrendamiento respecto de un área de 60 m2.** (sesenta metros cuadrados) de la Comunidad, ubicado en la Av. Aviación S/N de la Comunidad Campesina Oxapata, distrito de San Pedro de Coris, provincia de Churcampa, departamento de Huancavelica, inscrito en la partida electrónica N° 11021970 del Registro de la Propiedad Inmueble de Huanta, **por el plazo de 10 años a favor de la Empresa Azteca Comunicaciones Perú S.A.C., con una renta mensual de S/. 600.00** (seiscientos con 00/100 nuevos soles) incluidos los impuestos de ley correspondientes, **siendo la descripción de linderos y colindancias las siguientes:**

SUR: Colinda con la Comunidad Campesina Oxapata, en línea recta de un tramo: tramo C-D de 10.00 ml.

OESTE: Colinda con la Comunidad Campesina de Oxapata, en línea recta de un tramo: tramo A-D de 6.00 ml.

NORTE: Colinda con trocha carrozable que pertenece a la Comunidad Campesina Oxapata, en línea recta de un tramo: tramo A-B de 10.00 ml.

ESTE: Colinda con la Comunidad Campesina Oxapata, en línea recta de un tramo: tramo B-C de 6.00 ml.

El área encerrada dentro del perímetro descrito tiene una extensión total de 0.0060 ha (60.00 m2.).

PERÍMETRO

El perímetro descrito tiene una longitud total de 32.00 ml.

- La autorización que se otorgó al presidente don Hugo Marino Huayra Huachaca, identificado con DNI N° 42497102 y al señor Aurelio Ccope Huayra, identificado con DNI N° 44849239 (junta directiva del periodo 2015-2016), a fin de que suscriban el contrato de arrendamiento y demás documentos necesarios en representación de la Comunidad Campesina Oxapata.

- La designación del señor Aurelio Ccope Huayra, identificado con DNI N° 44849239, RUC N° 10448492392, para que sea el encargado del cobro de



Handwritten signature and a vertical line.

RESOLUCIÓN No. - 1236 - 2018 - SUNARP-TR-L

la renta, con Nro. de cuenta de ahorro: 04-388-335403 del Banco de la Nación.

2.- OTORGAR FACULTADES ESPECIALES AL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA JUNTA DIRECTIVA VIGENTE

El presidente informa que se deben otorgar facultades al presidente y secretario de la junta directiva vigente, con la finalidad de que puedan suscribir los documentos que sean necesarios para inscribir el arrendamiento de un lote de terreno de propiedad de la Comunidad Campesina Oxapata, ubicado en el distrito de San Pedro de Coris, provincia de Churcampa, departamento de Huancavelica, inscrito en la partida electrónica N° 11021970 del Registro de la Propiedad Inmueble de Huanta, con un área de 60 m2. (sesenta metros cuadrados), con un perímetro total de 32.00 ml. (treinta y dos metros lineales) otorgado a favor de la Empresa Azteca Comunicaciones Perú S.A.C.

ACUERDO: Se generó un pequeño debate y se acordó por unanimidad de los asistentes **otorgar facultades especiales al presidente don Helmer Hipólito Taipe Cárdenas**, identificado con DNI N° 80035956, y **secretario don Máximo Vargas Abregu**, identificado con DNI N° 44075922, siendo las siguientes facultades:

Suscribir minuta, escritura pública; así como los documentos rectificatorios, ratificatorios, ampliatorios y/o complementarios que sean necesarios con el fin de arrendar el terreno comunal descrito en el párrafo precedente a favor de la Empresa Azteca Comunicaciones Perú S.A.C.

(...)." (El resaltado es nuestro)



8. Del tenor del acta anteriormente descrita, podemos apreciar que los comuneros acordaron por unanimidad reconocer los acuerdos adoptados en la asamblea general extraordinaria del 9/1/2015 referidos a la aprobación de la celebración del contrato de arrendamiento entre la Comunidad Campesina de Occsapata y la Empresa Azteca Comunicaciones Perú S.A.C., respecto de un área de 60 m2. que forma parte del territorio comunal inscrito en la partida electrónica N° 11021970 del Registro de Predios de Huanta, habiéndose descrito sus linderos y colindancias respectivas; así como la autorización al presidente de la directiva anterior (2015-2016) Hugo Marino Huayra Huachaca y al tesorero Aurelio Cope Huayra, para la suscripción del contrato de arrendamiento en mención y finalmente la designación de este último para que sea el encargado del cobro de la renta.

Asimismo, puede verse que se otorga facultades especiales al presidente de la directiva vigente (2017-2018) Helmer Hipólito Taipe Cárdenas y secretario Máximo Vargas Abregu, para la suscripción de la minuta, escritura pública, así como los documentos rectificatorios, ratificatorios, ampliatorios y complementarios que sean necesarios para el arrendamiento del territorio comunal a favor de la Empresa Azteca Comunicaciones Perú S.A.C.

9. La Registradora requiere formular reserva o desistimiento parcial del reconocimiento de acuerdos adoptados en la asamblea general extraordinaria del 9/1/2015 rogado, por cuanto no constituye acto inscribible en el Registro de Personas Jurídicas.

10. Ahora, si bien la asamblea general extraordinaria del 4/11/2017 acordó reconocer los acuerdos adoptados en la asamblea general extraordinaria del 9/1/2015 referidos a la celebración del contrato de arrendamiento entre la Comunidad Campesina de Occsapata y la Empresa Azteca Comunicaciones Perú S.A.C., sobre parte del territorio comunal inscrito en la partida electrónica N° 11021970 del Registro de Predios de Huanta, -

RESOLUCIÓN No. - 1236 - 2018 - SUNARP-TR-L

acto no inscribible en el Registro de Personas Jurídicas -; también podemos advertir que dicho reconocimiento conlleva a la ratificación de los acuerdos celebrados por la directiva comunal anterior y por tanto está relacionado con el otorgamiento de facultades conferidas al presidente y secretario de la directiva comunal vigente para la celebración del contrato de arrendamiento en mención y su inscripción en el Registro de Predios.

Debe considerarse que el numeral 6.8⁴ de la Directiva N° 10-2013-SUNARP-SN prescribe que para los actos de disposición, gravamen o arrendamiento sobre territorio comunal debe acreditarse que los representantes de la comunidad campesina cuentan con poder para efectuar dichos actos, requiriendo su previa inscripción en el Registro de Personas Jurídicas y precisándose las características físicas del predio objeto de disposición o gravamen.

En ese sentido, los acuerdos adoptados por la comunidad campesina en este caso (reconocimiento de contrato de arrendamiento y otorgamiento de facultades) deben ser interpretados como una unidad conjuntamente y no de manera independiente uno del otro.

Por lo tanto, no resulta necesario - como sostiene la Registradora -, formular reserva o desistimiento parcial del acto de reconocimiento de acuerdos rogado, pues el tercer párrafo⁵ del artículo 13 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, prescribe que el desistimiento parcial procede únicamente cuando se refiere a actos separables y que no afecte a los otros actos inscribibles.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 1 de la observación** formulada por la Registradora.

11. En lo concerniente a la calificación de los acuerdos adoptados en las asambleas generales comunales, debe señalarse que los acuerdos adoptados por órganos colegiados serán considerados válidos, siempre que, dichas sesiones hayan sido convocadas válidamente y los acuerdos hayan sido adoptados con observancia del quórum y mayorías requeridas para su aprobación.

4.6.8 Actos de disposición y gravamen sobre el territorio comunal

Para efectos de disponer, gravar, arrendar o ejercer cualquier otro acto sobre las tierras comunales, se requerirá del acuerdo de la asamblea general con el voto favorable según lo dispuesto en los artículos 10 y 11 de la Ley N° 26506.

En tal sentido, a fin de acreditar que los representantes de la comunidad campesina cuentan con poder para efectuar los actos referidos en el párrafo precedente, resulta exigible la inscripción previa del otorgamiento de poderes en el Registro de Personas Jurídicas.

A efectos de determinar el quórum legalmente establecido se deberá acreditar ante el Registro de Personas Jurídicas, mediante una declaración jurada suscrita por el presidente de la directiva comunal con firma certificada ante notario, fedatario de la zona registral o juez de Paz, en el que se indique si se trata de una comunidad campesina de la costa o de la sierra y selva.

Salvo disposición distinta del estatuto, puede otorgarse poder para la transferencia de tierras, ya sea a favor de integrantes de la directiva comunal o a favor de personas que no integran la directiva comunal.

El otorgamiento de facultades para actos de disposición o gravamen debe adoptarse con precisión de las características físicas del o los predios a disponer o gravar, salvo disposición distinta del estatuto de la Comunidad.

5 Artículo 13.- Desistimiento de la rogatoria

(...)

El desistimiento puede ser total o parcial. La aceptación del desistimiento total debe constar en el Diario. El desistimiento es parcial cuando se limita a alguna de las inscripciones solicitadas. Este último procede únicamente cuando se refiere a actos separables y siempre que dicho desistimiento no afecte los elementos esenciales del otro u otros actos inscribibles.

(...).



RESOLUCIÓN No. - 1236 - 2018 - SUNARP-TR-L

En lo que respecta a la forma de acreditar el quórum, el numeral 5.9 de la Directiva N° 10-2013-SUNARP-SN señala que tratándose de la inscripción de los acuerdos de la asamblea general la forma de acreditar la existencia del quórum requerido será a través de las constancias respectivas, las mismas que constituyen declaraciones juradas. Dichas constancias se presentarán en original y se indicarán el nombre completo, documento de identidad y domicilio del declarante y se presentarán con firma certificada por notario, juez de paz o paz letrado cuando se encuentre autorizado legalmente; o fedatario de algún órgano desconcentrado de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos*.

Asimismo, en el numeral 5.9.2 de la referida directiva constan los requisitos mínimos que deberán contener las constancias de quórum:

*5.9.2 Constancia del quórum:

La constancia de quórum deberá contener como mínimo los siguientes requisitos:

- El número de comuneros calificados hábiles para asistir a la sesión de asamblea general.
- Los datos relativos a la certificación de apertura del libro Padrón de Comuneros.
- Indicar el nombre de los comuneros asistentes a dicha sesión.

Deberá ser emitida por quien presidió la sesión o por la persona legitimada para efectuar la convocatoria.*



En tal sentido, la constancia de quórum deberá reunir los requisitos contemplados en la norma antes glosada.

12. De la revisión de la constancia de quórum de la asamblea general extraordinaria del 4/11/2017 adjunta mediante reingreso del 12/2/2018, podemos apreciar que se ha omitido consignar el número de registro cronológico del libro padrón de comuneros, habiéndose consignado únicamente que se trata del padrón N° 5, legalizado por Juez de Paz del Centro Poblado Nueva Esperanza de Chonta, Elvis Rojas Quincha, el 20/10/2014, de 200 folios.

Se aprecia que en los asientos C0007 y C0008 de la partida de la comunidad obran inscritos acuerdos de asamblea en los que se consignó ese mismo libro padrón, por lo que no cabría exigir ahora el requisito de número de registro cronológico.

Conforme a lo expuesto, se deja sin efecto el numeral 3 de la observación formulada por la Registradora.

13. Finalmente, se aprecia que la constancia de quórum de la asamblea general extraordinaria del 4/11/2017 presentada vía subsanación ha sido efectuada el 15/1/2017; esto es, con anterioridad a la celebración de dicha sesión.

* 5.9 Forma de acreditar la convocatoria y el quórum

Tratándose de la inscripción de los acuerdos de la asamblea general la forma de acreditar la convocatoria y la existencia del quórum requerido será a través de las constancias respectivas, las mismas que constituyen declaraciones juradas.

Las constancias previstas en esta directiva se presentarán en original y se indicarán el nombre completo, documento de identidad y domicilio del declarante y se presentarán con firma certificada por notario, juez de paz o paz letrado cuando se encuentre autorizado legalmente; o fedatario de algún órgano desconcentrado de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

RESOLUCIÓN No. - 1236 - 2018 – SUNARP-TR-L

Ahora bien, con el recurso de apelación se adjuntó constancia de quórum de la mencionada asamblea emitida el 26/1/2018 suscrita por Helmer Hipólito Taipe Cárdenas, con firma certificada por Alejandro Toscano Meza, Juez de Paz de 1ra. Nominación el 5/3/2018, motivo por el cual se **deja sin efecto el numeral 2 de la observación** formulada por la Registradora.

Con la intervención del vocal (s) Gustavo Rafael Zevallos Ruete autorizado por Resolución N° 129-2018-SUNARP/PT del 23/5/2018.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR el numeral 1, **DEJAR SIN EFECTO** los numerales 2 y 3 de la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Personas Jurídicas de Huanta al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución, y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN**, previo pago de los derechos registrales que correspondan.

Regístrese y comuníquese.




NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Presidenta (e) de la Tercera Sala
del Tribunal Registral


MILAGRITOS ELVA AURORA LÚCAR VILLAR
Vocal (s) del Tribunal Registral


GUSTAVO RAFAEL ZEVALLOS RUETE
Vocal (s) del Tribunal Registral